

大中城市房价涨幅全面回落

中国楼市降温信号进一步显现。

中国国家统计局16日发布的数据显示,7月份,70个大中城市中,新房价格环比上涨的城市数量为51个,二手房价格环比上涨的城市数量为41个,两者均创下年内新低。当月,新房和二手房平均环比涨幅分别为0.3%和0.1%,同样为今年以来的最低水平。

降温并非局部现象。官方数据显示,7月份一二线城市新房和二手房价环比涨幅均出现回落,甚至由升转降。

房价“拐点”隐现

在新房涨幅回落的同时,7月中国多地二手房价已经率先出现实质性下跌。

官方数据显示,70个大中城市中,当月二手房价下跌城市数量达到26个,即:近四成城市二手房价下跌。

专家认为,罕见的金融强监管与行政性调控同时发力,推动了房价的持续降温。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐指出,7月上海执行二手房挂牌价核验,西安、绍兴、无锡等城市出台二手房指导价,成都公布第二批二手房指导价小区,二手房指导价的调控效果快速释放。此外,银行针对二手房市场按揭贷款的收紧幅度更大。这让调控在二手房领域的效果更为显著。

以一线城市深圳为例,7月份,

深圳二手房价格环比下跌0.4%,跌幅进一步扩大。深圳二手房价同比涨幅收窄至7%,不再处于“领涨”位置。

市场热度的回落不仅仅表现在房价上。中指研究院测算,7月单月,受持续趋严的楼市调控政策影响,全国商品房销售面积、销售额同比分别下降8.5%和7.1%。这是年内销售数据单月同比首次出现负增长。

年内楼市相关调控达380次

市场热度的回落与调控持续加码有关。

16日,大连市加码楼市调控。当地新政规定,在大连市的5个区内,新购买的商品房需自网签备案之日起满5年方可上市交易;二手住房需取得《不动产权证书》满3年方可上市交易。新政同时限制了大连市住宅用地出让溢价率等。

据贝壳研究院统计,7月北京、

成都、东莞、佛山、广州、杭州、合肥、南京、厦门、上海、绍兴、深圳、无锡、武汉、西安、重庆等地发布28次房产调控类政策,调控频次高于6月,其中多数政策为前期调控政策的加强和查缺补漏。

据中原地产研究中心统计,2021年来,各部门、各地方出台的房地产相关政策已经超过380次,平均每个月相关调控出台超过50次。这

一调控频度已经超过了2020年和2019年。一些楼市热度较高的城市如:上海、深圳、东莞等更是反复加码调控。

在各地因城施策的基础上,今年以来,住建部的督导、约谈等成为调控“指挥棒”。近期,住建部约谈了银川、徐州、金华、泉州、惠州5城。这五个地方近几个月二手房价出现明显降温。

年内首个“限跌令”出台

在众多的“限价”“限涨”等政策当中,岳阳市出台的一项“限跌令”引人关注。当地新政称,商品住房销售的实际成交价格不得高于备案价格,也不得低于备案价格的85%。

专家认为,这传递出两大信号:第一,大涨大跌都不是调控的目的。调控政策需要保持房地产市场平稳发展,房价在一定时间内保持横盘或微跌,让居民收入水平慢慢追上房价涨幅。这样既保持市场稳定,为改革创造条件,又慢慢扭转经济对房地产的过度依赖,化解风险。

第二,目前,房地产市场的转折已经慢慢出现了。当热点城市房价“涨不动”时,部分三四线城市就会面临更大的调整压力,这时候合理化解库存,防止楼市过快下跌等也是政策的重要方向。

中国房地产市场还有机会吗?不同人可能看法不同。企图通过炒房套利者会感觉风险越来越大;高负债房企也很难再继续通过高杠杆、快速扩张;但脚踏实地转型、经营的企业,可能会从城市更新、租赁住房等新领域找到新的利润空间。而普通民众的居住需求则会更多受到政策的保障。

(中国新闻网)

高校毕业生购房调查: 省会、新一线买房比例高,部分城市补贴万元

毕业后很快买房,成为不少高校毕业生的选择。

“我2019年毕业,但从2018年开始实习,实习到现在大概有6次搬家的情况,平均一年搬两次。每次搬家的时候都会觉得特别痛苦,每搬一次家买房子的念头就会更强烈一些的。”一位毕业后1年就在郑州购房的张婷(化名)告诉记者。

记者采访后发现,在不断换所租房子困境之外,很多人也相信房子是保值和增值的一种投资品。

中原地产首席分析师张大伟表示,高校毕业生一毕业就购房,主要受到两大因素的促进:首先,高校毕业生毕业后具备了购房指标和贷款资格,他们的父母很多是70后,享受到了房地产红利,也很愿意将购房作为一项重要的家庭投资;其次,很多年轻人相对比较独立,有脱离父母独自居住的需求,对拥有自己的房产比较热衷。

华南城市研究会副会长孙不熟指出,目前很多大学毕业生买房的资金,都是来自于父母,很多人选择买房是受到预期的影响。“房地产给人的预期,好像是今天不买明天就买不起了,这种强烈的上涨预期,倒逼了不少高校毕业生的家庭掏空钱包去买房,因此国家一定要调控这些预期。”

不过,记者发现,目前不少地方仍针对高校毕业生购房有一定的优惠和补贴措施,补贴的金额从数万元到数十万元不等。

8月16日,国家统计局发布2021年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,其中一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨6.0%和10.0%,二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.7%,三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.3%和2.3%。

这符合李静(化名)对于房地产的想象:房产是会升值的,而且升值的空间跑赢通胀。

她马上要在福建某城市读大学四年级,但是由于从大一开始写小说,手中已经拥有一笔不小的存款,计划在毕业之后就在厦门或者福州购买一套房产。

尽管很多人毕业后不久就决定买房,但是买房的一个现实问题是:钱从哪里来?

“工作5年以内的毕业生,能够有多少积蓄,使他们能够买得起房子?其实很多毕业就购房的人群,背后是家庭的支持。”张大伟表示。

他指出,一方面,对于毕业生的父母来说,由于已经有房产,很多人没有购房的指标,所以选择将新的房产落在孩子的名下;另一方面,目前很多高校毕业生的父母是70后,他们享受了房地产红利,很多人也有足够的积蓄来支持孩子购房。

不过,即使父母肯帮忙负担首付,但房贷的还款压力还是压在不少刚刚毕业不久的年轻人身上。徐琴就是如此,她一个月6000-7000元的收入,还完房贷并留下必要的生活

为何“毕业就买房”?

“我大一就想买房,一开始只是一个遥远的念头,后来写小说赚了钱,已经有能力在家乡买房,但反而不想回老家买,就想去福州或者厦门买。”李静说,除了首付之外,她还计划准备至少一年的贷款,以应对买房造成的经济压力。

和李静有一样想法的高校学生很多,他们很多人在毕业之后,也将想法付诸实践。根据2020年腾讯房产的一项调查,20%的大学毕业生选择“毕业就买房”。

记者采访后了解到,和李静一样,不少高校毕业生将买房的目标定在所在省会或者新一线城市,因为他们普遍认为这里和家乡相比,具备更

好的工作机会,房价也相对可承受。

张大伟表示,作为房地产从业者,他周围也有很多高校毕业后就买房的例子。“无论是一线还是新一线城市,一毕业就买房的个案都不少,只是相对一线城市来说,在省会或者新一线城市购房压力更小一些,所以毕业生购房的比例也会更高一些。”

孙不熟指出,我国现在的城市化特征非常明显,一二线城市成为一个地区的中心城市,尤其是很多中西部地区,未来可能只有省会等少数城市人口流入,其他城市人口流出。“因此很多人也认为,买老家的房子,最后可能卖不出去,而省会的人口每年都在新增,这个趋势还是很明显的。”

钱从哪里来?

支出之后,完全“存不下钱”。

记者发现,不少城市也会针对高校毕业生购房有优惠和补贴。

2020年底,浙江丽水市发布《关于加强引进高校毕业生工作的若干意见》,提出符合条件的高校毕业生,将给予一次性购房补贴,其中国内“双一流”高校及海外名校QS排名前100位高校全日制硕士研究生、本科毕业生,补贴标准分别为35万元/人、25万元/人,其他高校全日制硕士研究生、本科毕业生补贴标准分别为25万元/人、10万元/人。

2020年5月,长春对符合条件的应届高校毕业生给予了2万元购房补贴。2021年7月30日,长春提出,为保持长春市吸引人才良好势头,现将应届毕业生购房补贴政策继续执行至2022年5月29日,并将应届高校

毕业生范围扩大至“毕业两年内离校未就业和当年毕业季在校即将毕业的高校毕业生”。

孙不熟指出,某种程度上这是一种“擦边球”的行为。“几年之前,在房地产调控比较严厉的时候,不少城市的房价起来了,背后就是通过人才政策开了‘口子’,但现在这些漏洞逐步已经堵上。现在,有一些城市确实吸引人才力度不够,因此不得不出此政策,但是热点城市肯定是不可以,因为本质上还是助推房地产的热潮。”

但他指出,类似高校毕业生这种此前都没有购房的人群,肯定具有购房的优先选择权,他们选择购房对这些地方的房地产市场是一个利好。

(21世纪经济报道)