

二季度50城住宅综合收益为3.1% 无锡以9.6%的综合收益率排名第六

7月14日,上海易居房地产研究院发布《2020年二季度50城住宅综合收益率研究报告》。该报告显示,50城住宅综合收益率为3.1%,环比增长0.5个百分点。

住宅综合收益,是指持有住宅一年的房价上涨收益与租金收益的总和。住宅综合收益率计算方法为:(过去一年房价的上涨收益+过去一年的租金收益)/一年前的房价,同时设定持有住宅一年的租金收益在一年前开始持有时就已经确定,因此综合收益率的计算公式又可以简化为:一年前的租金收益率+房价同比涨幅。如:2020年二季度住宅综合收益率=2019年二季度末租金收益率+2020年二季度房价同比涨幅。

现在不少人买房子,就是为了让手中的闲钱能够最大限度地跑赢通货膨胀。究竟买哪些城市的房子才能做到这一点?根据这份报告,从城市分类看,2020年二季度,一线城市综合收益率为9.7%,环比增长1.3个百分点,已连续4个季度增长。二线城市

综合收益率为3.2%,环比增长1.2个百分点,首次企稳回升。三线城市综合收益率为1.1%,低于一二线城市,环比下降1.2个百分点,目前仍处于寻底过程中。

易居研究院研究员王若辰表示,平均来看,持有住宅投资的综合收益率合理水平为每年8%左右,其中房价涨幅在5%左右,租金收益率在3%左右。从这个角度看,一线城市的房子买了相对有较为合理的收益率。据悉,这份报告所指的50个典型城市中有一线城市4个、二线城市31个、三线城市15个。其中江苏省内被纳入监测的城市只有南京和无锡。

从二季度50城住宅综合收益率排名来看,住宅综合收益率排名前5的城市分别为深圳(21.4%)、西宁(21.3%)、唐山(14.6%)、银川(13.6%)和沈阳(10.8%)。无锡以9.6%的综合收益率排名50城第6名,高于上海的8.3%以及南京的4.7%。南京的综合收益率排名是第23名。

对于那些买房子就是

用来投资的购房者而言,选错了城市可能会带来亏损。就在前阵子,有新闻报道,某地一购房者100万买的房子,最后70万卖出。根据报告,综合收益率为负的城市有烟台、济南、赣州、青岛、锦州等共16城,这意味着,如果2019年二季度末在这些城市购买住宅并持有至2020年二季度,将发生亏损。

今年5月下旬召开的全国两会,政府工作报告对于房地产市场的定调仍为“房住不炒”“因城施策”,政策并未超预期。7月初,东莞、杭州、宁波等上半年楼市表现较热的城市出台了进一步加强房地产调控的政策。王若辰预测,从租金收益来看,2020年三季度租金收益率将保持稳定;从房价来看,按照市场规律,2020年三季度50城房价仍将稳步上涨,但由于2019年三季度基数较高,按照目前房价缓慢的上涨幅度,预计三季度综合收益率或将有所下降,但三季度后租金收益率大概能见底回升。

(仙林)

中国首个TOD标准 现面向全社会公开征求意见

为深化对TOD综合开发的系统认识,进一步规范TOD行业建设,满足行业发展需要,引领行业健康有序发展。由中国城市公共交通协会和中国房地产业协会共同组织龙湖集团、宇恒可持续交通研究中心、戴德梁行、华为等业内龙头企业发起编制的两项团体标准《城市轨道交通TOD综合开发项目通用技术规范》(以下简称“《规范》”)、《城市轨道交通TOD综合开发项目评价标准》(以下简称“《标准》”)现已完成征求意见稿的编制工作。为了保证该团体标准的科学性、严谨性及适用性,现面向社会公开征集意见。

《规范》和《标准》是以我国城市轨道交通的大规模建设为基础,促进轨道站点周边的城市开发项目秉承公共交通支撑和引导城市发展(TOD)为原则,实现聚集高效、混合多元和以人为本的站城一体化发展为指导,我国经济社会发展转型及实现城市可持续发展为重要支撑的前提下开展研究和编制工作。

目前我国城市化率突破60%,截至2018年底,已有

35个城市开通了轨道建设,运营总里程达到5761.4km。同时未来还有63个城市轨交线网获批,在建线路长度达7611km。全国38个城市建设规划线路达3条及以上。城市房地产业的发展重点正在从单纯的住宅产品供给向多元的城市运营服务转变,以轨道站点周边开发为契机,以TOD发展为导向,引导城市房地产业从住宅建设向综合服务转变,是我国城市化提质增效的重要内容。

多年来业界从不同角度对TOD进行了大量研究,虽取得了一定的成果,但我国轨道交通综合体开发在规划、建设上尚无明确标准,导致各地对TOD开发模式的理解和执行标准混淆。本次《标准》和《规范》的出台在国内尚属首次,填补行业标准体系的空白。

中国城市公共交通协会和中国房地产业协会将以这两个标准为基础,持续推进完善标准本身的同时,从行业协会的角度,对市场进行引导,共同推动城市TOD在中国良好有序发展。

(乐居财经)

弘扬正能量 共建美好家园 无锡房协召开房产媒体、代理公司座谈会

7月10日下午,无锡房地产业协会召开房产媒体、代理公司座谈会。会议由副会长兼秘书长沈洵主持,副会长杭卫、张斌分别代表房协就无锡房地产媒体工作情况和无锡房地产代理公司市场情况作了专门发言。无锡住建局领导、无锡房协金荣庆会长到会并讲话。与会者就无锡房地产市场的发展,贯彻中央、省市精神,齐心协力,共同营造无锡房地产市场健康平稳发展良好氛围,共建美好家园发表了真知灼见。

今年是决胜脱贫攻坚、全面建成小康社会的收官之年。疫情给全球经济带来了巨大冲击,经济发展存在诸多不稳定不确定因素。房地产作为国家经济重要的组成部分,维护市场稳定是人心所向、大势所趋,房地产发展只有兼顾民生、服从国家发展大局,方能行稳致远。疫情期间,无论是主流媒体、网络媒体和自媒体、

以及代理公司,都竭尽全力,支持政府决策,帮助企业解困,为老百姓购房提供信息和便利,积极反映来自行业第一线的声音与企业的诉求和意见建议。

与会代表一致认为近几年无锡房地产发展是健康平稳的,没有出现大起大落,今年上半年楼市受疫情短暂影响后快速复苏。统计显示,1-6月份商品房成交面积297.33万平方米,新房备案均价19553元/平米,二手房成交面积281.31万平方米,备案均价11231元/平米,取得了较好的成绩。目前无锡房地产市场出现的房价小幅上扬是在合理可控的范围之内。

金会长说,今年上半年是不平凡的半年。受新冠疫情的冲击,行业和企业都遇到了前所未有的困难。在政府帮扶、企业努力、社会支持下,我市房地产市场总体健康平稳。复工复产后,我市出

现了“金三银四红五月”,六月份达到了一个高潮。我们要十分珍惜这来之不易的大好形势。住建局领导也在会上充分肯定了房产媒体和代理公司所取得的成绩,同时对下一步如何继续贯彻中央和省市政府的精神,坚持“房住不炒”,因城施策,实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标,促进无锡房地产业高质量发展提出了希望。

对下一步如何促进我市房地产市场健康平稳发展,大家发表了很好的看法和建议,这将对进一步贯彻中央和省市部署,在进入常态化疫情防控和推进经济社会发展工作的新形势下,如何做好六稳六保工作,对于推进我市房地产业的高质量发展,都将会产生积极的作用。无锡市近30家房地产媒体和10余家代理公司代表60余人参加了会议。

(仙林)

六部门加强房屋 网签备案信息共享

近日,住房和城乡建设部会同最高人民法院、公安部、人民银行、税务总局、银保监会印发《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》,明确指出,住房和城乡建设部门要积极与金融、公积金、税务、法院、公安等部门及银行业金融机构共享房屋网签备案信息,为相关单位和个人办理业务提供便捷服务。对能通过信息共享获取房屋网签备案数据的,相关部门不再要求当事人提交纸质房屋买卖合同、抵押、租赁合同。

同时,《通知》强调,优化住房商业贷款办理,以及住房公积金贷款和提取服务。金融机构在办理个人住房贷款业务时,要以网签备案合同和住房套数查询结果作为审核依据,依托房屋网签备案信息,加强贷款审核管理,防范交易欺诈、骗取贷款等行为;住房公积金管理中心应当以共享的网签备案合同为依据,办理住房公积金贷款或提取业务。

《通知》强调,优化房屋交易纳税申报服务,争取今年年底前实现住房和城乡建设部

门与税务部门之间网签信息实时共享,实现房屋交易纳税申报“无纸化”“免填单”。提升流动人口管理服务水平,市、县住房和城乡建设部门和公安机关要积极共享房屋租赁信息,实现流动人口管理和租赁住房管理有机结合、相互促进。人民法院可以通过房屋网签备案系统实时查询房屋买卖、租赁等信息,为办理司法执行案件提供便利,提高司法案件执行效率。

《通知》要求,按照建立房地产市场平稳健康发展长效机制、落实城市主体责任的部署和要求,各地住房和城乡建设部门要进一步完善房屋网签备案系统,按照“及时、准确、全覆盖”的原则,全面提升房屋网签备案数据质量,加快推进市、县房屋网签备案系统联网,加强城市房地产市场运行情况监测。进一步优化窗口服务,做好房屋网签备案“一窗受理”,积极与国家一体化在线政务服务平台对接,逐步实现政务服务“一网通办”、异地可办。

(央视新闻)