

■楼市观察

房租涨势凶猛推高 CPI 调控发力市场有望趋稳

继国家统计局发布2月全国CPI数据后,近日,各地统计局陆续公布了当地2月CPI涨幅情况。数据显示,住房租金同比涨幅的迅速走高已成为CPI上涨的重要推手。对此,住建部已表示,“租金的调控应该也是房价调控的一部分”。专家认为,旺季过后,房租将于4月进入稳定期。

统计局公布的数据显示,2月全国、北京、上海CPI同比涨幅分别为4.9%、5.3%、4.7%,其中居住类价格同比涨幅分别为6.1%、11.2%、5.9%。与去年同期数据相比,今年2月全国、北京、上海居住类价格同比增幅分别上升了3.1、11.2、2.9个百分点。显然,居住类价格同比上涨过快是推动2月CPI上涨的重要因素。

北京大学公共经济研究中心研究员韩世同说:“综合分析各个项目的价格变化不难发现,2月居住类价格同比上升过快主要是因房租快速上涨所致。”

统计局数据显示,北京2月住房租金同比上涨15.0%,高于居住类价格11.2%的同比涨幅;上海2月私房房租价格上升2.9%,住房估算租金价格上升1.6%,高于居住类价格1.2%的环比涨幅。

房租快速上涨已经成为一线



城市中低收入者普遍面临的一个尴尬问题。在北京工作了一年多的常洁去年租的房子于3月到期。3月15日他租了同一栋楼同一楼层的另一间条件差不多的房子,房租为3200元/月,月租金涨了200元,涨幅为6.67%。对此,常洁觉得自己已经很幸运了。他说:“这个涨幅已经很低了,现在北京租金涨得太猛了。本来打算要搬到远一点的地方住的,幸好我的运气还不错。”

中国经济体制改革会副会长樊纲认为,要保持一个城市的活力,就要“鼓励更多的人到这里来

漂”。而房租上涨使得一些中低收入者选择合租离市中心更远的房子或条件更差的房子,甚至有人考虑去二、三线城市生活,对中低收入者形成了“挤出效应”。

房租涨幅为何如此之高?业内人士和有关专家认为,除了受季节性因素影响之外,短期内房租的上涨还与楼市调控、房屋租赁新政策、中介推高租金等多个因素有关。

业内人士认为,楼市调控使得中介公司为了弥补收入损失,不断拓展住宅租赁市场收入空间,加大了对房东和租房者的动员和说服

力度,对房租上涨起到了一定的推波助澜的作用。

此外,住建部颁布的《商品房屋租赁管理办法》于2月1日正式实施,该办法中第八条规定:“出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。”

这一规定被业内解读为:房间不能隔开出租、地下室不能出租。这将进一步减少市场出租房屋面积的供应量,同时也增加了市场对低价房源的需求量,导致房租上涨。

快速上涨的房租也引发了住建部的关注。住建部房地产市场管理司司长沈建忠9日表示,房租上涨与供求矛盾有关,“租金涨了,对中低收入者的租赁群体影响比较大”,因此,“租金的调控应该也是房价调控的一部分”,要加大公租房供应,拓展社会化、市场化的房源渠道,并将加强长效机制的建设。

总体上看,租房需求的增幅并不大,只是由于时间段较为集中,并恰逢春节前后,因此市场反应明显。旺季过后,房租将于4月进入稳定期。

(据新华网)

■楼市资讯

青 岛

商铺投资成“新宠”

青岛限购令细则出台近两个月,再加上紧缩的货币政策等,二三月岛城新房、二手房成交量严重“缩水”。而目前国家住宅房产调控政策并未松懈,岛城一些房地产商为了招揽顾客已经开始降价打折促销,因此不少投资人转而投资商铺。

近日,青岛市民张先生刚刚在崂山区某交通便利地段购得200多平方米沿街商铺一处:“现在炒房的危险系数高了,一调整也看不清市场走向,反倒是成熟社区、商业区、办公聚集区的商铺很有投资潜力。”拥有多年炒股、炒房经验的张先生十分看好商铺投资市场。

玛雅房屋四方区店长仲经理告诉记者,从去年下半年到目前该店商铺交易的成交量稳步增长,平均每月成交都在5单以上,成交额较大的都在三四百万元。很多手握流动资金的大中投资者纷纷表示出求购意向,面积在100平方米~200平方米的商铺比较受青睐,投资者以本地市民居多。“企业高层、个体老板是投资主力,收入水平居中的白领、公务员等因为资金有限,多选择只租不售的商铺,面积不会超过100平方米。”市南区一家地产营销机构的孙经理分析说。

(据新华网)



南 宁

限购下楼市遭遇“倒春寒”

南宁限购令正式实行,楼市遭遇预料之中的“倒春寒”。市场观望持续,3月已连续两周“零开盘”,售楼部人气骤降,成交遭遇“滑铁卢”,不少原计划本月底开盘的楼盘,也因预约不乐观或观望氛围浓厚纷纷推迟发售时间。业内人士分析认为,迫于内外交困,部分开发商可能降价卖房,房价有望出现结构性调整,购房者或迎来买房好时机。

自从限购令正式实行以来,南宁大部分楼盘均遭到了“冷遇”,人气骤降。冷清,成了近期楼市的主调。

限购下,楼市遇冷的另一个表现是成交量急剧下跌。南宁市住房保障和房产管理局政务信息网上公布的最新数据显示,3月1日~14日,南宁市商品房累计备案1630套,其中住宅的备案量仅为257套,而限购前一周南宁市商品房备案量最低的一天也有444套,限购前后成交冰火两重天。

成交下滑,开发商的销售压力增大,一些楼盘开始通过各种方式降价促销。“最低折扣八三折”、“买一送一”、“直销价4688元~5688元/平方米”……近期不少楼盘加大了优惠力度,被业内认为是变相降价。(据新华网)



3月19日,洛阳新区珍藏级开发项目盛唐至尊在洛阳国际大饭店成功举行了产品说明会。对项目有着高度关注的客户纷纷到场参与。

主题为“至尊初体验”的产品说明会,由天基地产康总的发言开始,就建筑与景观方面进行了专业讲解。来自天津睿墨机构的董事长金库揭秘了盛唐至尊的“九重至尊”体系。产品说明会还预告了4月初的项目认筹安排及工程动态,其间还穿插了客户互动问答等环节。图为活动现场。

本刊记者 孙静芳 摄

全国铁路“公交化”,中国楼市“新去向”(一)

精顺 视角

今年开始,中国铁路执行新的调整方案,以便捷高速的交通优势拉动不同区域的经济,加快城市化脚步,努力实现全国铁路“公交化”,也给中国楼市带来了新的发展契机。

解析铁路新方案

铁路线新定位。京九、京沪、陇

海等热门线路为周边城市发展起到了巨大拉动作用,加快了城市发展节奏;京包、包兰线就没那么幸运,长期被冷落,再加上地处中国最北方,资源条件相对匮乏,从而导致现在北方线路运输能量落后南方、西部落后东部的不平衡局面。而这次新调整方案,首先提出来的就是对包兰、京包铁路进行合理调整,命名为太中银铁路(山西太原—宁夏中卫—宁夏银川)和包西铁路(内蒙古包头—陕西西安)。新线路的执行将结束从北京到西部兰州、成都等地必须经过河南郑州的历史,全程时间也大大缩短。

沿线城市新定位。中国铁路三

横五纵,郑州是最大的铁路枢纽,兰州是西北枢纽……这些内容告诉我们,铁路所经城市的重要性,跟起初全国城市发展的定位有很大的关系。从即将执行的新方案我们发现,全国铁路网进行全面的修改升级,完全打破了最大、唯一等字眼描述的城市站点,这也不排除对全国发展战略的角度考虑问题。铁路建设拉动的是全国经济而不是沿线城市经济发展,富的是全国城市并非个别城市,也就是让每个城市都有钱赚,都富裕,缩小贫富差距。

高铁时代楼市全面发展

高铁是最近几年从国外引进

的交通运输方式,发展迅速,我国每年的建设已位居世界第一。随着全面建设高铁的开始,高铁构架网已初步形成,高铁的出现,对中国的经济发展起到巨大作用,而高铁所经城市的发展也很迅猛,房地产市场也是一片火爆,楼市价格如同高铁速度般飙升。

金东(未完待续)

