

# 百城住宅价格涨幅回落

## 5月份楼市成交量同环比微降

5月房地产市场出现降温特征,成交量同环比微降,各线城市市场明显分化。与此同时,百城房价涨幅出现回落。

6月3日,中国指数研究院发布5月份百城住宅价格指数。根据中指院针对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2019年5月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为14836元/平方米,环比上涨0.24%,涨幅较上月收窄0.04个百分点。

从涨跌城市个数看,100个城市当中有67个城市环比上涨,30个城市环比下跌,3个城市与上月持平。同比来看,全国百城住宅均价较去年同期上涨3.98%,涨幅较上月收窄0.29个百分点。

近一个月来,国家发改委等相关部门相继表态继续坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”基本定位,做好稳地价、稳房价、稳预期的工作。银保监会表示坚持房地产融资审慎监管制度,严控银行保险资金违规进入房地产市场。其中,住建部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上,随后又对佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

地方层面持续优化调控政策,其中苏州于5月份陆续出台包括限售新政在内的多项楼市调控政策。济南、北京加大对房地产市场的监管力度。合肥完善土地竞拍规则,要求关联公司不得报名竞买同一宗土地。

从5月份住宅市场情况来看,月内一线城市市场需求依旧坚挺,单月成交量刷新年内新高。不过,多数二三线城市成交量均有不同程度的回落,其中不乏无锡、徐州、合肥这类热点城市。

克而瑞地产研究中心近日发布的数据显示,5月份房企供货节奏明显放缓,各线城市供应量同环比均有所回落,受监测的29个重点城市整体新增供应量同环比双降10%。

其中,一线城市供应量持续走低,北京、上海更是连续两月回落。二三线城市供应量由升转降,同环比跌幅均在-10%附近,但各城市显著分化。重庆、武汉仍处高位,长沙、长春明显放量,环比涨幅超80%。青岛、杭州环比略增,但同比仍降。值得注意的是,此前被住建部点名的4城再度收紧预售证审批,供应量环比皆降。西安、徐州再陷低迷,同环比均出现“腰斩”现象。

从市场成交方面来看,5月份一线城市住宅成交创年内新高,二三线城市则



小幅收跌。

整体来看,受监测的29个重点监测城市成交量转为下降,同环比皆微降4%。除了一线城市市场升温外,多数二三线城市市场明显降温,成交量均有不同程度的回落。成交下降的城市当中,不乏无锡、徐州、合肥这类热点城市,济南、大连成交量更是降至历史低位。前几月成交相对火爆的城市当中,如苏州等,在调控升级后成交明显放缓。西安虽环比增长明显,但同比跌幅超-30%,市场热度明显不及去年同期。

克而瑞地产研究中心分析人士预测,6月份将是房企冲刺半年度业绩的关键节点,预计企业将加大供货力度,供应量有望明显回升。“在房企强势营销的加持下,成交量也将有所增长。”

“但由于前期积压的市场需求近乎释放完毕,成交量整体涨幅有限。”该人士进一步分析认为,尤其是那些市场购买力透支的三四线城市,成交量即使有回升,幅度也将非常有限。因苏州、合肥相继收紧土地竞买规则,短期内土地市场走稳将是大概率事件。

据《经济参考报》

### ■链接

## 5月份二线城市地价涨幅明显收窄

6月4日,易居房地产研究院发布《2019年5月40城土地市场报告》。该报告显示:5月份土地市场成交活跃,延续了4月份的热度,不过受监测的40城整体地价涨幅收窄明显。

其中,二线城市作为土地市场的主要阵地,5月份成交量价尽管整体上行,但幅度均在收窄。业内分析认为,这表明当前土地市场热度虽在延续,但已经减弱。

分不同城市来看,5月份一线城市地价创下2015年10月份以来的新低;二线城市成交面积环比增长3.4%,地价环比上涨5.6%,均明显收窄;三线城市成交面积环比增长23.5%,成交均价环比上涨20.4%,地价异动主要由于样本城市内部的结构原因。

易居研究院研究员王若辰表示:2019年1季度以来,部分城市房地产市场出现了“小阳春”,5月份地市场热度虽仍

有所延续,但成交面积环比增幅明显收窄。“预计下半年累计成交面积同比增速将小幅波动。尤其是在当下仍较严厉的政策环境下,预计未来几个月40城地市场将有所降温。”

值得一提的是,一季度,厦门、南京、杭州、成都、武汉和重庆等前期热点二线城市地价反弹较明显。王若辰表示,主要原因是一方面因为房企资金面较为宽松,第一季度发债融资量较多;另一方面是因为开发商拿地预期的转变,即规避三四线城市,向一二线城市转移,同时一线城市供地量也比较少,热点二线城市成为首选的拿地对象。

但部分热点城市市场过热、预期不稳等引起了监管部门高度关注,相关微调政策仍在陆续出台。5月份,二线城市土地成交面积及地价在“小阳春”的余热下仍有小幅增大和上涨,但增速回落,涨幅收窄。

## 北京: 小区物业负责人须到社区报到

面对小区物业公司在基层缺乏有效监管的问题,北京市正探索为社区居委会“赋能”。近日,北京市住建委同市委社会工作部、市民政局联合下发《关于做好住宅小区物业项目负责人到社区报到相关工作的通知》,要求北京市在住的住宅物业项目负责人须于6月底前到所在社区居委会报到,积极参与社区议事,接受社区监督,进一步加强社区与物业企业的沟通和联系。

去年,海淀区已经率先实施此举,从而将物业服务企业纳入社区党组织、居委会的指导监督之下。海淀区中关村街道一位社区负责人向记者介绍,物业公司负责人报到后,更有利于协调解决居民与物业公司的矛盾和纠纷。

北京市住建委方面介绍,住宅物业项目负责人完成到社区报到后,各个社区将以此为契机,依托各类议事平台,把物业服务企业纳入其中,针对社区中广大居民关心的公共事务展开多方协商,寻求解决途径,妥善回应居民诉求,促进物业服务企业履行社会责任,积极参与社区共治共建。

此外,《通知》还要求物业项目负责人定期向社区进行汇报,遇到物业项目接管等重大项目纠纷时及时向社区进行报告;如发生人员变更,更换后的物业项目负责人应及时向社区进行说明,补充报到。

据《北京日报》

## 苏州: 出台多项楼市调控政策

今年以来,苏州新房、二手房市场非常活跃,土地市场过热,一二手房价格出现倒挂。截至四月底,苏州市房地产价格指数已达到5%,超过全年调控目标5%的界限。为此,苏州市政府陆续出台多项楼市调控政策。5月24日,苏州市召开房地产中介机构、房地产开发企业座谈会,进一步贯彻中央关于“房住不炒”的精神,确保房地产市场持续健康发展。

由苏州市住建局网签数据可以看出,5月20日—5月26日,苏州(含吴江区)二手住宅签约3041套,继前一周的成交高位后,本周签约量持续攀升,升至三千套以上的高位,部分区域环比依然有增长。5月小长假之后,连续三周二手房的签约量都稳定在2700套以上的高位。

楼市调控政策的出台,加速了政策窗口期这段时间的签约节奏,因而最近这两周释放的成交量大部分也都是来自于新政期间的交易量,导致单周签约表现频频高位。业内人士表示,最近苏州出台的一系列调控政策并没有能够完全抑制市场的上涨预期,政策相对温和,而此次会议主要为了缓解苏州目前房价过快上涨的压力。

据透露,如果苏州楼市的关键性指标仍未得到控制,苏州市政府将再度加码调控。在限售、限价的同时,苏州将制定房地产长效机制方案,并上报住建部。

据《扬子晚报》

## 南京: 拿出顶级楼盘 供人才专购

5月31日起,地处当地房价最高点的南京河西青奥村项目,正式面向该企业博士和《南京市人才安居办法》中A—E类人才定向销售。

据悉,曾是青奥会期间运动员村的青奥村项目,堪称南京购房者最为期待的房源之一。不仅地处南京房价最贵的新城区,更是新城区里的明星楼盘,滨江而建,与新晋城市地标“南京眼”不过百米,旁边就是国际著名建筑大师扎哈设计的南京国际青年文化中心双塔,是不可复制的顶级楼盘位置。

记者了解到,作为南京市推出的专供人才首批购买型房源,青奥村项目此次价格定为3.5万元/平方米(精装修房),但根据当地房产中介测算,3.5万元的价格比楼盘所在区域市场价至少降低了1.3万元左右,这意味着每套房源的出售政府让利至少百万元。

据了解,此次定向销售对象为《南京市企业博士安居工程实施办法》中认定的企业博士或《南京市人才安居办法(试行)》中认定的A—E类人才。

该方面,南京政策是帮助处于科技成果转化一线的企业用人留人,突出了南京重点发展的产业方向。

而《南京市人才安居办法(试行)》中认定的A—E类人才,涵盖范围则相当广泛,从诺奖得主、两院院士,到全国技术能手,在宁高新技术企业的创办人、高级专业技术人员等58类人才,均属于符合条件。

据相关部门负责人提醒,青奥村只是南京推出的首批专供人才的购买型房源。今后,南京人才住房的来源和形式还将更加多样化。

据《中新社电

### ■话题

# 莫让骗局坏了“以房养老”制度

作为一种创新的养老保障模式,“以房养老”是近年来备受社会关注的话题。一方面,虽然相关方面多方宣传倡导这一新理念,然而一旦落实到现实层面,受制于家庭观念以及操作的便利程度,其推广成效一直未如人意;另一方面,一些打着“以房养老”名义的欺诈现象屡屡出现,不仅极大地损害了当事人的利益,也给这一模式的推广前景蒙上新的阴影。央视新闻频道日前就再度曝光了一起这样的事件:一家名叫中安民生的资产管理公司,忽悠老人签下充满陷阱的房屋抵押合同,最后使得不少人陷入入房财两空的境地。

梳理报道中列举的多种“魔鬼细节”可

以看到,这是一宗典型的借用“以房养老”概念制造的骗局。形式上,老人们的生活与“以房养老”合同,通过“倒按揭”的方式从后者定期获取现金收益,来保障自己的老年生活。问题在于,在整个操作过程中,后者充分利用了双方信息的不对称,把老人抵押的房子变成了攫取利益的工具。例如,该公司安排老人与第三方签订担保合同,但实际上这个第三方却是空壳公司;该公司向老人宣讲“以房养老”抵押可以随时退出,然而一旦签订了抵押合同,转身把房子抵押给各种小贷公司。透过这些细节,固然应该提醒老人们在签订类似的合同时应该谨慎行事,同样令人困惑的是,一个打着部

委名号,在京冀两地开了八家“一站式服务大厅”,举行了各种宣讲活动的资产管理公司,是如何得以存在多年的呢?

进一步需要追问的是,当这些老年人的正当权益受损时该如何救济呢?依照原中国保监会关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见,能够开展这一试点业务的必须是符合相应资质规定的保险公司。而央视此次披露的中安民生只是一家资产管理公司,那么在这种情况下,其忽悠老人签订的各种抵押合同是否合法?就在前不久,北京市朝阳区法院审判的一起以“以房养老”骗局”案件中,抵押人高女士起诉中间人最终获得了胜诉。那么,

### 专家支招——

## 教你避开买房那些“坑”

为保障购房群众的合法权益,维护石家庄市房地产市场秩序,市住房和城乡建设稽查大队提醒广大市民,在房屋交易中,要增强风险意识和法律维权意识,避开买房那些“坑”。

### 购房认准“五证” 需核对项目预售范围

“消费者在购房时,一定要购买‘五证’齐全的房子,这样才能保护自身的合法权益。”市住房和城乡建设稽查大队相关负责人表示,“五证”指《建设用地规划许可证》《不动产权证书》(国有土地使用证)《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。

实际操作中,很多市民最为关注的就是《商品房预售许可证》,认为有证就行了。但是,往往会忽略掉十分重要的一个问题,那就是商品房项目的预售范围,也就是预售楼栋明细。

“一定要看清楚楼盘是全部楼栋都获预售,还是只是部分楼栋获批,这些在《预售许可证》的副本有明确登记。我们现在对于项目销售现场的信息公示内容和格式有严格的规定,购房者可以在展示台和公示栏进行翻阅、查看。”该负责人说,首先需看清是否所有楼栋都已五证齐全。比如,某新楼盘共有六栋楼,总户数560户。在预售楼栋明细上可以看出,仅有2#、3#、4#、5#四栋楼



292套住宅获得预售许可证,还有2栋高层近半房源未获得预售许可证。

购房者应该注意,如果是分期开发楼盘或按楼号办理的预售证,开发商不能销售超出预售许可范围的楼盘或者房屋,否则属于违法销售。

### 虚假广告勿轻信 擦亮眼睛看样板

在实际情况中,很多购房者都遇到了这

样一个问题——房屋在交付使用时发现与购买时的宣传有很多差别。

“如果开发商不将宣传内容写入购房合同,消费者权益就难保障。”该负责人表示,有的商家为了促销,广告宣传往往脱离实际过度渲染,消费者不要轻信。

比如“交通便捷、直通繁华市中心”“小学、幼儿园、休闲广场等公用配套也将样样齐全”“优美的园林环境,别具风情的小亭、青翠的绿草地”等。

这样的权益主张和判决结果,是否可以对此类事件提供司法维权方面的参考?从法律保护上判断那些别有用心的小贷公司的收益链,是否有助于更好地清除“以房养老”骗局生存的土壤?

透过此事还应该认识到,任何一种创新性制度,只有落实好必要的配套监管、风险救济等机制,才可能最大限度地杜绝被一些人“玩概念”或者“挂羊头卖狗肉”,用来牟取不正当利益。就“以房养老”制度而言,如何治理好近年涌现出来的一系列骗局,对其推广至关重要。今年3月,国务院办公厅就推进养老服务发展出台意见,明确要求加强老年人消费权益保护和养老服务领域非法集资整治工作,严厉查处向老年人欺诈销售各类产品和服务的违法行为。无论是从保障老年人权益角度出发,还是为了规范“以房养老”行业,相关部门都应该拿出更有力的举措,更好地满足老年人安心养老的现实需求,确保“以房养老”制度行稳致远。

据《人民网》

在此,他也提醒购房者注意,样板间往往是开发商或销售代理商下大功夫精雕细琢的产物,部分样板间利用灯光、摆件、特制家具等,营造一个“完美”的空间,而实际交房时的房屋高度、尺寸、装修标准等可能与样板间不符,购房者不要因此受到误导。

### 房屋面积约定清 “两书、一证”均具备

不少购房者都遇到过实际交房面积与购房合同约定的面积不一致的情况。对此,该负责人表示,开发商在预售期房时,一般都会按房屋预测面积进行销售,但实际上,预测面积往往与竣工后的实测面积存在误差。

若购房合同有约定的从其约定,没有约定的按以下原则处理:

面积误差绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算;面积误差绝对值超出3%,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人,买受人也可请求解除合同。

在此,该负责人也提醒购房者,在签订商品房买卖合同前,一定要重点关注有关这一事项的条款内容。

对于最终收房时的注意事项,该负责人提醒,除了由购房者现场验收房屋的施工质量外,新建商品房交房时开发商都需提供“两书”(即《商品住宅质量保证书》和《商品住宅使用说明书》)、“一证”(即《竣工验收备案证明》)。

据《新华网》