

楼市现状和走势如何?

——业内人士和专家聚焦楼市四大热点



一线城市及部分二线城市楼市经历了上半年的升温后,楼市趋缓、地王频现、限购限贷、杠杆风险等成为房地产业的热点问题。日前在海南举行的2016博鳌房地产论坛上,与会人士就此发表了各自看法。

据新华社



热点一:房价会否继续上涨?

“今年上半年出现的部分城市房价新一轮上涨不可持续,下半年或将下降。”新城控股集团高级副总裁欧阳捷说。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,6月份70个大中城市房价环比上涨城市数继续减少,涨幅继续收窄。

据测算,6月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综

合平均分别上涨1.8%和1.2%,分别比上月收窄0.1和0.2个百分点。分城看,一线城市环比涨幅比上月略有扩大,二三线城市环比涨幅持续收窄。

国家统计局新闻发言人盛来运说,几个月来,房地产销售保持较高增速,但在经历回落过程;房价涨幅有所放缓,楼市分化较为明显。

谈及未来房地产市场的走势,住建部住房

政策专家委员会副主任顾云昌表示,预测下半年将会比较平稳,增速会放缓。“由于房价已经达到周期高位,明年部分城市房地产市场将出现负增长。”

对于房地产下行趋势的判断,全联房地产商会副会长聂梅生也表示认同,她认为上半年房价涨幅已形成阶段性高点,未来整个市场趋缓已成趋势。

气候变化或导致

未来夏季奥运会候选城市所剩无几

气候变化将给世界带来深远影响,不仅会引起海平面上升,也可能殃及未来夏季奥运会的举办。研究人员近日在英国《柳叶刀》杂志上发表文章认为,因气候变化导致的气温和湿度升高将损害运动员的健康和安全,未来世界上绝大多数城市可能都不适宜举办夏季奥运会,到22世纪或许只剩寥寥几个北半球城市有条件举办夏季奥运会。

以适宜马拉松比赛为标准

研究人员聚焦占全球人口90%的北半球,只考虑人口至少有60万的城市。60万被认为是奥运会主办城市人口规模的最低限度。海拔高度超过海平面以上1600米的城市不在研究范围内,因为在这一海拔高度举办的最近一届夏季奥运会——1968年墨西哥城奥运会——本身就面临低压、低氧等问题。

研究人员指出,许多地方因为高温而对户外工作加以限制,而运动员在户外运动中的健康安全也容易因高温而

受到损害。比如,2007年10月,芝加哥马拉松比赛就因为上百名选手中暑而中途取消。

马拉松是夏季奥运会最热门的户外项目之一。研究人员认为,这一要求最高的耐力项目可以提供一个公平的参考标准,以此来考察气温、湿度等条件对参与其他奥运项目的运动员是否安全。研究人员设定,任何城市临时取消马拉松比赛的可能性如果超过10%,那么这个城市就不适宜举办夏季奥运会。

热点二:“地王”频现背后有何风险?

地王频现成了上半年房地产市场的一大特征,全国50个主要城市冒出200余宗“地王”。与会人士认为,这场“地王盛宴”背后的风险值得警惕。

“地王项目未来能否赚钱,要看货币政策是否会收紧。”迦南资本合

作创始人、建银精瑞资产管理有限公司董事长李晓东表示。

对于地王频出现象,经济学家向松祚说,这说明中国房地产不够健康,目前北、上、广、深、杭均价已经接近5万元,购置100平方米房产需500万元,超过其高薪

阶层年收入的10倍,房价收入比过高。

“现在是没买到地纠结三天,买到地纠结五年。”旭辉控股董事兼首席林中认为,未来5年,北上广深房价难以覆盖现在的地价,近来在这些城市买地如果要想有钱挣,压力不小。

热点三:楼市调控是否更严?

就在大家就“如何看待二线城市限贷限购”讨论之际,二线城市“四小龙”中的两个先后发声;南京宣布在南京购买二套房首付将不低于35%,土拍网上竞价达到最高限价90%时,该地块所建商品住房必须现房销售。苏州规定首套未结清二套房首付比例上调,外地人买二套房要交1年社保。

南京上半年房价飙

涨,6月新建住宅均价同比涨幅高达29.7%。

中国房地产协会原副会长朱中一表示,中央提出抑制资产泡沫,预示着热点城市将严格实施差别化的住房信贷政策,以抑制房价、地价非理性上涨。南京、苏州通过限购、限贷等政策,力求降低房地产市场的杠杆率,抑制投资需求,呼应中央的“抑制资产泡沫”政策。

不过,此前合肥等城市的限贷政策被称为“最严楼市限贷”引发争议,有人认为行政手段干预过多。顾云昌认为,限购、限贷等政策是不得已而为之,是短期行为。

“当市场下行了,这些政策也没必要再执行。”顾云昌说,房地产市场还是应回归市场手段来调控,行政手段为辅。

热点四:杠杆风险到底大不大?

“中国居民购房加杠杆的速度过快。”中国银行业协会首席经济学家、中国“十三五”规划专家委员会委员巴曙松在论坛上说。

巴曙松表示,从他的研究来看,我国居民购房杠杆率从2005年的17.1%猛增到2015年的39.9%,2016年这个数字估计会上升至44%。每一轮房价

的上涨,都伴随着居民购房杠杆率的提升。

“通过交易杠杆大致评估后发现,新增的房贷销售比处于高位,上涨空间有,但不宜有太乐观的预期。”巴曙松说,中国的新增房贷的销售比从2011年以来持续上升,2016年上半年高达43%,而50%左右被认为是居民新增房贷销

售比较高的水平。

与会人士认为,“首付贷”等杠杆产品应该被重点关注,否则会引发一连串的负面效应。

当谈及接下来是否会实行降准、降息等政策时,经济学家、国民经济研究所所长樊纲认为,现在都在强调回归中性,回归中性意味着不扩张、不收缩。

宁波保税区人才公寓商业配套用房出租 招标项目采购公告

宁波天诚工程咨询有限公司受宁波出口加工区建设开发有限公司的委托,就宁波保税区人才公寓商业配套用房出租招标项目进行竞争性磋商采购,欢迎国内具有相应资质的供应商前来参加。

一、招标编号:NBTC2016CG-1002

二、采购方式:竞争性磋商

三、招标内容:子包一:大型超市区,建筑面积3540.95,套内面积2406.43,业态不得调整,不得转租、分租;子包二:餐饮食品区,建筑面积1831.74,套内面积1096.52,业态不得调整。

1、上述面积仅供参考,具体面积以现场实

际情况为准,面积差异不影响最终报价。

2、本次出租的服务期限为:三年,合同一年一签,三年租期满后,中标人在承租期内无违反合同等相关约定的,经业主同意,中标人可申请续租两年。

3、招标人承诺中标人可在本项目商业配套用房验收合格后进场装修,装修时间(最长不超过60日历天)不计入租期。

4、投标人只能就上述二个包中的一个进行投标。

四、其它要求:具体内容详见宁波保税区管理委员会政http://www.nftz.gov.cn/gov/

拍卖公告栏

刊登热线: 87685722

13884469746 姚

本栏目信息同步在“中国宁波网”(www.cnbn.com.cn)发布!

宁波市六禾拍卖有限公司 拍卖公告

受委托,本公司定于2016年8月25日上午10:00在本公司拍卖厅公开拍卖:①浙BQH282圣路,参考价1.9万元②浙BQH231圣路,参考价1.9万元③浙BQ1919圣路,参考价0.49万元。即日起咨询,展示时间2016年8月23、24日。有意者请携保证金1万元/辆及有关证件在2016年8月24日下午3:00前来本公司办理登记手续。联系电话:87871928 87204000 联系地址:海曙区新芝路8号D4室

商业用房拍卖预告

本公司近期将拍卖如下标的:

位于宁波市北仑区新碶明州西路9号1幢1号商业用房,建筑面积6063.64㎡,土地使用权面积10262㎡,国有出让综合用地。[参考价:2896万元]

该房产共5层,位于北仑主干道明州西路,交通便捷,毗邻法院、银行、电力局等部门,配套设施齐全,是作为办公、商业一体化的理想场所。

标的咨询、看样:即日起可与我公司咨询,联系看样。

咨询电话:0574-86864950 86860980

公司地址:宁波市北仑区新大路755号新锋商务楼三楼

详情可登录公司网站(www.nbyade.com)查询,或关注公司微信公众号:“亚德拍卖”查看详细信息。

据新华社