

热点城市楼市普遍“遇冷” 有的三四线城市看房量上涨三成

上海嘉定区南翔板块华润中央公园,现在加推精装修新盘的均价在4.6万元至5.2万元,而去年一模一样的户型新盘的均价在5.8万元至6万元之间。记者近日探访上海楼市时看到,远郊楼盘房价大幅回落,全市二手房交易保持淡季格局。

上海市长宁区中原地产一门店店长张先生告诉记者,8月以来,看房人数一直处于低位,买家和卖家的观望气氛均浓厚。买家议价幅度达3%至5%。

上海楼市反映了经历持续调控后一二线城市热点城市楼市的“清淡行情”:放量、成交量大幅减少,成交周期刷新历史最高水平,延长到了2个月;国家统计局发布的70城房价最新数据显示,15个热点城市新房环比价格出现了最近3年来的首次全面停涨。

与一二线城市热点城市楼市“遇冷”不同,部分三四线城市却呈现购销两旺格局。国庆期间,记者在福建泉州一个现房售楼处遇到了来自长乐、福清等地的“购房团”。置业顾问江先生表示,假期前后,泉州不少一手楼盘开始涨价,有的每平方米上涨300元左右。趁着返乡,不少人忙着置业,咨询量、看房量这几天上涨三成多。

中国房地产协会副会长苗乐如说,一二线城市城市房价过快上涨的态势得到控制;因城施策下,三四线城市房地产去库存成效明显,市场较为活跃。“调控一年来,市场总体表现符合调控预期。”

“房住不炒”渐入人心, 不少90后“房租不买”

专家认为,与以前相比,这一年来的房地产调控不是简单地控制房价,而是在精准调控的前提下,通过租售并举、租售同权、增加保障性住房等调整供应结构,较好地引导了社会预期。记者调查发现,楼市不同群体的心态正在悄然变化:

——交易环节冰冻,部分炒房客开始退场。40多岁的董少刚是广州一家商贸企业的负责人,对房产投资颇为热衷,目前在广州、深圳、重庆等地置有多套房产。限售令下,他对炒楼盈利的信心动摇了。“如果买新房,从签订合同到拿房产证大概需要两年,如果从拿证开始限售3年,意味着一栋房子持有5年才能卖。一笔资金每年不涨10%,投资就失败了。”

上海二手房指数办公室执行主任梁志超说,让房屋回归居住属性的长效机制开始建立,这将有效抑制一线城市房地产市场存在的炒房客投机行为,“房住不炒”逐渐深入人心。

——“刚需族”不再像去年房价暴涨时那样焦虑。80后北京居民刁先生长期与父母同住,2017年4月以来,在大兴天宫院镇、丰台马家堡等地看房。

“当发现二手房房价在‘租售同权’、共有产权房等消息披露后出现下调,我的买房决心动摇了。一方面考虑申请共有产权房,一方面平静的楼市也让我有更多时间细细挑选。”

——如果有房子让我稳定租一辈子,何必买房?中国青年政治学院的王同学今年毕业,在杭州找到工作。他说,没想好未来在哪里定居,租房更适合自己的生活。“用一套房把自己‘绑’在一座城市上不是我的选择。”

记者近期在几个一线城市调查发现,租赁客群“90后化”是目前住房租赁市场上发生的最大变化,他们对租赁产品的要求也更加个性化、时尚化。在住房租赁新政策影响下,不少90后表示,即使家长有足够经济实力购房,但出于资产灵活或居住地灵活的考虑,依然会选择租房。

超百城150余次调控后 楼市这个 “金九银十” 成色如何?

国庆节前,重庆、南昌、石家庄、西安等多地楼市调控再次收紧。自去年9月底以来,从“五限令”到“购租并举”“租售同权”,已有超百城发布150余次楼市调控政策。

“金九银十”之际,“新华视点”记者探访多地楼市发现,今年一二线城市热点城市普遍“行情清淡”,而部分三四线城市市场较为活跃。



专家建议建立长效机制 满足刚需、打击投机

10月1日,宁波限购政策升级,加入重庆、南昌、石家庄、西安等二三线城市政策面持续收紧“大军”。厦门大学管理学院教授戴亦一,多地出台“限售令”,标志着楼市调控从控制购买行为转至控制交易行为,释放了楼市持续强调控的信号。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说,在“五限”调控政策下,房地产市场出现的新情况值得关注,如刚需或改善性需求可能受到抑制,新房与二手房价格倒挂,阴阳合同导致楼市信息失真等。

苗乐如说,过高的首付比例和个人支出会损害刚需和合理改善性住房需求,应在长效机制中研究满足刚需的信贷政策。

受访专家普遍表示,为了稳定市场预期,在楼市疯狂上涨时及时在需求侧“踩刹车”非常必要,还应综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段建立房地产长效机制,保护正常住房消费,精准打击投机需求,维护楼市长期稳定健康发展。 据新华社

一顿饭在四家馆子吃 瑞士小镇推出吸引游客新妙招

近日,记者一行来到瑞士意大利语区最有代表性的城市卢加诺参观。与位于瑞士德语区的苏黎世和法语区的日内瓦一样,卢加诺既是一个重要的金融中心和会展商务中心城市,也是一座处处湖光山色、鸟语花香的公园化小镇。

当被问到这里最大的特色是什么时,当地旅游局导游塞西莉亚的回答十分干脆:美食。

她告诉我们,在瑞士乃至欧洲有不少人喜欢专程来卢加诺品尝只有在当地才能吃到的美食。为了更好地吸引闲服务游客,当地旅游局正在推出一个“一顿饭在四家馆子吃”的新项目。

塞西莉亚说,一家餐馆再有特色,一顿饭也只能享用一两种美味。对于游客来说,美食更多是一个地方传统文化的代表,在品尝更多地方特色美食的同时,游客们也会增加对当地文化的了解和理解,从而获得更好的旅游体验。

她介绍说:“这个旅游项目的独特之处在于,游客们在导游的带领下不在一家餐馆吃晚饭,而是在四家不同的餐馆里吃。”

正好是吃晚饭的时间,于是我们迫不及待地要求尝试。在塞西莉亚的带领下,我们边走边听导游讲解,同时也一家又一家地“转战”不同的餐馆,在各种完全想象不到的美食之间来回切换。

第一家餐馆位于老城最繁华的步行街,在那里我们品尝了当地传统的奶酪、蛋糕和炸香肠。第二家餐馆在老城一个安静的角落,在那里我们吃到一种混合了法棍面包、西班牙火腿和蜂蜜的奇特小吃。第三家位于一个街心公园,在那里我们品尝了当地的特色菜肴“玉米蘑菇鹿肉饭”。在每家餐馆,彬彬有礼的服务员也都会端上当地有名的葡萄酒供我们选择。

最后的高潮是在一家历史悠久、坐落在湖畔的院落式饭馆里品尝当地特色的湖鱼。这道菜肉质鲜嫩,美味可口,赢得了大家的一致赞叹。但是,这里最有特色的却是一种用黑葡萄酿造的白葡萄酒和一种用核桃酿造的威士忌。

导游介绍说,只有在卢加诺,人们才会费时费力地把这种本来用于酿制红酒的黑葡萄去核去皮,酿造成味道更加柔和的白葡萄酒。按照服务员的指点,将看起来黝黑的核桃威士忌倒入一杯红莓冰激凌里,入口果然令人回味无穷。

从第四家餐馆出来,天已漆黑。我们一行酒足饭饱,但仍兴犹未尽,于是又信步在湖边走边聊。

谈起“一顿饭在四个馆子吃”这个创意的来源,塞西莉亚说,有一次她的一位好友来卢加诺旅行,顺便到她家做客。为了准备那顿晚餐,她真是费尽心思,恨不得把所有好吃的都端上来。那顿晚餐之后她忽然有了一个想法,如果把整个城市都当作是自己的家,那么请游客尽可能更多地品尝各个餐馆的美食,也许是让客人体验自己家乡最好的方式。

塞西莉亚把这个想法告诉其他同事,立刻获得了赞同。于是她开始一家一家地走访和洽谈。对她来说,选择参观首要的标准就是老板要热情,愿意把最好的东西拿出来和客人分享。在她和同事的努力下,目前这个项目进展顺利,有望在11月正式启动。

她介绍说,入选的餐厅由旅游局发放统一的标志,张贴在大门口。每个旅行团导游会把游客带入其中四到五家餐馆,品尝大约十多种美食和十来种不同的红酒,整个过程大概需要4个小时,和一顿完整的法式大餐差不多。 据新华社

