



低碳生活 从我做起

兴化市新闻信息中心 宣

需求释放不及预期 楼市调整有望延续

今年“金九”成色不足,楼市能否重现“银十”引人关注。然而,今年国庆黄金周成交量依旧维持低位,“银十”开局不佳。专家预计,四季度楼市调整幅度料在供需拉锯状态下略有扩大,政策层面或保持严控不放松,四季度房企资金压力将进一步凸显。

观望情绪浓厚

据诸葛找房数据研究中心最新监测数据,2019年国庆黄金周,重点10城新房销售面积为7722万平方米,较2018年同期下降8.1%,10城新房成交量更创下近5年来新低。

诸葛找房数据研究中心分析师国仕英指出,一方面,在“房住不炒”调控氛围下,购房者观望情绪浓厚。另一方面,随着楼市黄金时代褪去,对楼市的关注度降低。

中国指数研究院(简称“中指院”)常务副院长黄瑜表示,今年黄金周,国内房地产市场整体需求不及预期。一线城市商品住宅成交面积调整幅度较大,北京、上海、广州销售规模同比均出现下滑,深圳受益于供应改善,加之去年同期基数较低,成交规模同比增幅显著。

二线城市继续呈现内部分化格局。黄瑜介

绍,武汉、宁波、苏州、南宁等地因前期需求释放较快,当前活跃度有所下降,市场出现阶段性调整。温州、福州等地市场规模经历持续深度调整后,伴随近期优质项目集中上市,购房需求较高,成交规模回升。三四线城市中,扬州受去年同期低基数影响,同比增幅显著,但惠州、韶关、东莞仍有下行压力。

促销力度未见加大

“十一”长假期间中国证券报记者走访上海市多个楼盘发现,大力度降价促销的情况较少,新盘优惠力度普遍不大。上海地区链家经纪人告诉记者,除“十一”当天外,长假期间虽然每天都有“带看”4-5个楼盘,但明显感到成交力度不如往年。

中指院土地事业部副总经理刘韧坚表示,很多企业虽在降价促销方面有所行动,但整体来看,促销力度并不大。“实际上,在黄金周期间过大的优惠力度未必能形成促销,反而可能加重市场观望气氛。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,房企促销成效有待观察,部分购房者依然持观望态度。降价促销效果成色不足主要原因在于,房

贷首付政策依然从紧和部分二手房交易不畅影响换房需求,且银行贷款利率政策调整期间也会出现犹豫购房的现象。

楼市料继续调整

中指院认为,四季度房地产市场调整幅度将在供需拉锯状态下略有扩大。考虑到近期房企的积极营销势头,四季度房价涨幅或进一步回落。

国仕英表示,7月以来监管层多次发布房地产金融相关政策,各相关部门针对房地产市场的资金监管并未弱化,仍处于严格调控状态。房贷利率“换锚”后的短期影响不大,也表现现阶段房地产调控仍以求稳为主。预计四季度政策严控不放松,尤其在金融监管方面,将继续严防资金违规流入房地产市场。受市场长期调控影响,购房者观望情绪浓厚,入市积极性低,新房和二手房成交量或稳中有降。

中指院认为,四季度房企资金压力将进一步凸显,进而影响房企投资开工积极性,预计全国房地产开发投资额及新开工面积增速将延续放缓势头。(本报综合)

违规3次将被禁止房源“上网”

网络绝非法外之地。10月10日,北京市住建委同市场监督管理局、市互联网信息办公室、市通信管理局、市公安局发布《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》,自2019年11月1日起施行。《通知》明确,房地产经纪机构和住房租赁企业要先亮明身份,方可在互联网交易平台发布本市住房租赁信息,若出现3次以上违规发布房源的行为,将不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。

网上发布租房信息先“亮身份”

谁有资格在互联网交易平台发布本市住房租赁信息?这是首先要明确的关键问题。《通知》提出,房地产经纪机构和住房租赁企业通过互联网交易平台发布本市住房租赁信息的,应符合三项条件:企业依法登记、备案且正常经营;信息发布人员持有从业人员信息卡;编制房屋状况说明书并留存相关资料备查。被列入异常经营名录或严重违法失信名单的企业,未按规定办理信息卡或使用他人信息卡的从业人员,以及被住建、市场监管等部门依法限制发布的企业,不得通过互联网交易平台发布住房租赁信息。

30日未维护房源需下架“僵尸”

互联网交易平台也要切实履行起平台信息

审核和管理责任。《通知》明确提出,互联网交易平台有六项审核管理责任:房屋照片要与实际相符;租金、佣金等明码标价;同一房源不得由同一机构(含分支)重复发布;同一房源由多家不同机构发布的,逐步实现合并展示;不展示发布超过30日未维护房源信息;不得发布法律、法规禁止出租的房源信息。

此外,互联网交易平台在房地产经纪机构、住房租赁企业展示房源信息的页面,还要同步企业营业执照信息、备案信息和从业人员信息卡标识、企业投诉受理电话、在本平台被投诉的记录、发布房源信息的数量、行政管理部门提供的信用记录和北京市房屋租赁合同示范文本、房屋租赁经纪服务合同示范文本。

3次违规不得再经互联网发布

房地产经纪机构若违规发布“假房源”如何处理?《通知》明确,房地产经纪机构、住房租赁企业或其从业人员违规或使用他人信息卡发布住房租赁信息的,由市、区两级住建(房管)部门负责认定,网信部门通知互联网交易平台下架相关房源信息并暂停该企业及从业人员通过互联网交易平台发布房源信息1至3个月。违规发布3次以上的,不得再通过互联网交易平台发布本市住

房租赁房源信息。

《通知》也表示,本市将建立互联网住房租赁信息综合治理工作机制,住建、市场监管、网信、公安、通信管理部门按照各自职责,加强对互联网平台发布住房租赁信息的监管,综合运用约谈告诫、责令改正、行政处罚、公示曝光、暂停信息发布等方式加大对发布虚假信息、违法违规房源信息的互联网平台、企业及相关人员的惩处力度。

北京大学房地产法研究中心主任、北京大学法学院教授楼建波表示,《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》的发布,进一步明确了发布机构和互联网平台的责任,要求从业人员“持卡发布、平台履行”审核义务,页面展示“亮明身份”,将互联网活动纳入监管范围,为治理租赁中介行业乱象发挥重要作用。特别是,《通知》加大了对住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员违规发布房源信息处罚力度,能更好保证各项要求落地执行。(本报综合)

【购房知识】

什么是认房认贷、认房不认贷、认贷不认房?

认房又认贷、认房不认贷、认贷不认房,是不是傻傻分不清了。下面为大家详细解答:

1.认房又认贷是什么意思?

认房是指在界定二套房时,如果借款人在当地房屋登记系统中,已经有了登记信息,再买房时,该房将被界定为二套房或以上。

认贷是指在界定二套房时,如果买家在银行征信系统里已经登记有贷款买房的信息,那么再次申请贷款买房时,将界定该房为二套房或以上。认贷指的是看你有几次贷款记录,而不考虑贷款是否还清。

认房又认贷,就是指贷款买房时,只要借款人名下有房或有房贷记录,都将被界定为二套房或以上。比如,

①小明购买了一套房(为小明的首套房),是全款买的,没有从银行贷款。

②小明贷款买了一套房,贷款已经还清了。

③小明贷款买了一套房,目前仍在还房贷。

④小明贷款买了一套房,之后又将房子卖掉了。

在认房又认贷的政策下,无论小明属于以上哪种情况,其再次买房,将认定为2套房,按照二套房的首付比例执行。如果小明全款买了一套房,然后卖掉,其名下已无房且从未有贷款记录,

则再买房,即认定为首套房。

当然了,在一些认房又认贷的城市,上述①②④情况虽也认定为二套房,但由于其无贷款或者贷款已经还清,则其再次买房,这套房的首付比例介于首套房和二套房的首付比例之间,即比首套房的首付比例高,但比二套房的首付比例低。在有些认房又认贷的城市,上述①②③④种情况,则全部按照二套房首付比例执行。具体要看各个城市的政策是如何规定的。

2.认房不认贷是什么意思?

不管购房者有没有贷款记录,只要购房者证明其名下无房,其就可以按照首套房认定;如果购房者名下已经有一套,则无论是否贷款,贷款有无还清,再买房,都按照二套房来认定。银行办理贷款时,不会考虑购房者历史贷款记录。

3.认贷不认房是什么意思?

不再以家庭拥有的房屋数量来认定,二套房购买家庭只要还清首套房贷款,再次贷款也将按照首套房认定。

大多数城市公积金贷款政策的住房套数认定是“认贷不认房”,住房套数需通过人民银行征信系统和住房公积金管理系

统查询和认定。公积金贷款,住房套数的认定:

①借款人本人和配偶无尚未还清的个人住房贷款记录,则认定为首套房贷款。

②借款人本人和配偶只有一笔尚未还清的个人住房贷款记录,则认定为二套房贷款。

③借款人本人和配偶有两笔以上(含两笔)尚未还清的个人住房贷款记录,则认定为三套房贷款。

另外,个人贷款购买的40年产权或者50年产权的房子,这些房子是否计入“认房”范围,其贷款是否计入“认贷”范围,要看各个城市的政策是如何规定的。因此,个人在买房前,要了解城市的政策及政策的解读。(本报综合)



节能减排·绿色出行

同建绿色城市 共享鸟语花香