

房价增速下降属正常调节

专家:不存在房价“崩盘”或出现系统性风险的可能

近期以来,随着部分城市房价出现滞涨,有关中国楼市或将“崩盘”的论调不绝于耳。某外资投行专家甚至预测,将有10-20个城市的楼市会发生硬着陆,房价下跌50%以上。对此,专家认为,近期房地产出现调整和下跌,属于市场正常调节。当前中国楼市风险依然可控,不存在房价“崩盘”或出现系统性风险的可能,也不必夸大房地产市场对当前经济的冲击。



房地产市场依然保持增长

今年以来,在一二线城市和三四线城市的楼市分化特征逐渐显现,部分地区房价出现下跌的背景下,市场频现楼市“拐点”论。中国指数研究院日前发布的百城价格指数显示,5月份全国100个城市新建住宅平均价格为10978元/平方米,环比上月下跌0.32%,这是在2012年6月以来连续环比上涨23个月后的首次环比下跌。这一数据的公布,再加上各地不

时传出调控“松绑”的消息,使得市场加大了对楼市的担忧。

然而,这一担忧显然是被过度放大了。住建部总经济师冯俊近日表示,目前房地产市场的大多数指标都在增长,只有少数指标出现了负增长,比如新开工面积、销售面积、成交量等。他强调,虽然整个增速在下降,但这并不等于负增长。

“以前增速那么高,现在增速下降一点儿,也属于市场正

常的调节。”冯俊指出,近期房价同比增长是负的,主要是受到去年同期基数过大的影响。现在的房地产市场确实出现了一定的分化,有些地方库存量过大,有些地方比较短缺,今年政府工作报告已经对此提出了“分类调控”的基本原则。房地产市场调控主要目标是追求供求平衡,市场平稳,仅仅把价格作为调控目标过于狭义化。

家向松祚表示,房地产已经出现了3个突出特征:一是总量过剩。按照规划,到2030年中国城镇化率完成70%,意味着10亿人住在城镇。根据当年规划小康社会的人均居住面积是30平方米计算,也就是300亿平方米。而目前中国城镇商品房面积早已过了300亿平方米。二是市场分化,三四线部分城市已出现滞销。三是房地产企业普遍负债率过高。142家上市的房地产公司负债率平均超过70%,有一半的负债率超过80%。

结构性调整,降低形成泡沫的风险

然而,房价长达10年持续上涨在促进经济快速增长的同时,其对经济可持续发展所产生的阻碍和弊端也日益显现。部分地方政府对土地财政的过度依赖,以及资金从实体经济流向房地产所造成经济增长内生性动力不足的结构性矛盾日益显现。专家认为,房地产市场在当前经济转型的大背景下出现调整,既有一定的必然性,也是为了主动降低形成泡沫的风险。

尤其是此次楼市出现调

整,已不同于以往。瑞银中国首席经济学家汪涛认为,过去10年间,中国每隔几年就会经历一次房地产周期。但与前几轮不同,此次房地产下滑的触发因素并非调控政策收紧。事实上,住房内在供求格局已发生变化,当前住房建设量已超过城镇人口增长和住房改善带来的需求。由于房价低迷,反腐以及理财产品和海外资产等其他投资渠道的兴起,支撑投资性需求的诸多因素也正在消退。

中国农业银行首席经济学

不必夸大 对经济冲击

在当前经济增速下行压力依然较大的情况下,房地产市场出现一定调整固然会加大“稳增长”调控的难度,但这并不表示各地房价都会出现大幅下跌,也不意味着将对当前经济造成严重冲击。

“我们并不认为中国会出现其他新兴市场常见的房价崩盘,或出现金融或国际收支危机。”汪涛表示,有两个关键因素决定了中国房地产市场崩盘的可能性较小:第一,居民部门资产负债表较为健康,杠杆率较低。这意味着房贷违约风险整体上应该可控,购房者不太可能被迫出售住房。第二,政府仍有能力和意愿应对房地产市场下行,支持经济增长。决策层已经开始增加基础设施投资、加快保障房建设、推进有助于增长的改革,包括简政放权、向民营资本开放更多行业、扩大社会保障覆盖面、降低小微企业税负等。

此外,房地产调整对金融体系的影响依然可控。银监会副主席王兆星表示,现在整个银行业对房地产贷款方面质量还是比较稳定的。到目前为止,中国银行业房地产贷款占总贷款的20%左右,个人购房贷款占到整个房地产贷款的67%左右,因此主要是对个人住房消费提供了金融支持。同时,个人购房贷款的不良率不到1%,资产质量非常稳定。

王兆星强调:“我们也开始关注房地产发展的走势,也看到一些三线、四线城市房地产销售和价格都有所回落,将组织开展相关的压力测试,尽可能提高银行业的抗风险能力。”

90后买房多为 婚后生活考虑

还款别超月收入50%

如果为了月供,就要勒紧裤腰带,跟旅行、美食、新衣服说拜拜,和泡面干粮做战友,生活质量直线下降,那么就该审视审视自己的购房观了。买套小点便宜点的房子,每月还款别超月收入的50%,给自己留出一点生活空间,做个快乐的“房奴”。

尽量别买郊区房

对于爱睡懒觉的90后来说,每天6点起床赶公车再倒几趟车上班,在上下班路上花上1小时的生活显然是不可取的。很少能有年轻人有毅力每天坚持早起上班,要么牺牲休息时间、要么牺牲早餐时间的做法显然不可取。置业前的交通问题需要自己仔细考察,你可能有车,你老婆一般就没有。

周围要有餐馆、医院

房子周围最好有合适的餐馆或超市可以解决吃饭问题,因为90后肯定不会天天做饭,下班回来在楼下顺便把肚子问题给解决了可是件很幸福的事情。住在医院旁边的好处就更不用说了,现在90后工作繁忙生活不规律难免会生病,如果能够走路去医院,太方便了。

跟朋友做邻居

90后购房时大部分在意自己的邻居是谁,与其忐忑不安地猜测隔壁住的是恐龙还是怪大妈,不如自带个邻居,和好朋友一起买房。90后的独生子女居多,无法感受到和兄弟姐妹一起住的乐趣,和朋友做邻居相互之间可以有照应。

孩子,还是孩子

买房了,结婚了,生孩子了……人生大事一件件按部就班地说来就来了。90后的孩子们眼看着就成了奶爸新妈,所以买房时得把孩子纳入家庭大计考虑。等到孩子该上学了,再惊觉没好学校选择就晚了。90后的奶爸新妈该未雨绸缪一下,不要让自己的糊涂牵连孩子输在起跑线。



利亚纳A6
49800元起
幸福版

买昌河铃木,“利”!
昌河要你爽一“夏”,够给“利”!
激享最高6000元优惠!



幸福风暴来袭

利亚纳系列限量限时特供:
利亚纳A6送2000元油卡;
利亚纳a+特供版享6000元优惠。

北斗星系列车型优惠酬宾:
北斗星国机超值版特价29900元;
北斗星国机、K机特供版送3000元油卡;
北斗星全能版、北斗星X5送4000元油卡。

派喜系列车型超值惊喜:
优惠4000元,45800元起。

购昌河铃木指定车型还可参加:
“低首付、0利率、0担保”活动

中南汽贸

销售热线: 0533-2713120
销售热线: 0533-3153505
临淄店: 18653355368
邹平店: 18653361311
滨州店: 0543-2223868

地址: 张店区山泉路61号
地址: 中心路265号东方汽车城
沂源店: 0533-3224885
周村店: 18653355399
博山店: 0533-4683122
淄川店: 0533-8738229