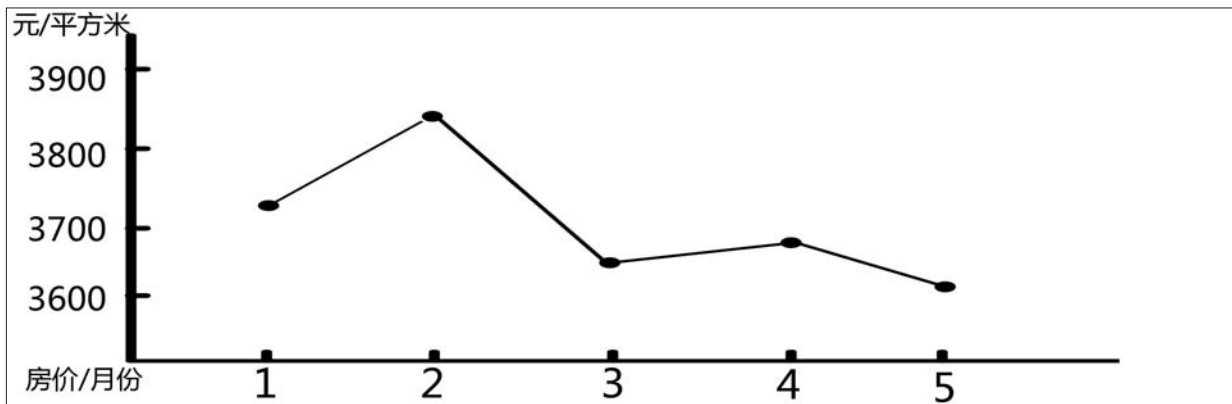


年后枣庄商品房价一直存在波动

虽现双降但难言“完全下行”



本报枣庄6月24日讯(记者刘婷婷) 目前枣庄楼市备受市民关注。枣庄新房和二手房市场,都略显冷清。枣庄商品房价年后出现双降。23日,枣庄市住建局相关数据显示,枣庄5月份商品房交易量环比下降了8%,房价环比下降5%,这是枣庄年后房价出现第二次下降。

记者发现,枣庄二手房价并没出现降价现象,调查显示,

部分二手房价高于新房。尤其是一些地段好,质量好的二手房,相对于枣庄新房均价高出6%。具体来看,今年一至五月份,枣庄商品房均价分别为3711元、3847元、3651元、3688元、3699元每平米,不难看出年后枣庄商品房价一直存在小幅波动,且出现双降。据枣庄房产局相关人士介绍,5个月内房价出现两次下降现象,是在枣庄两年楼市内首次出

现,枣庄曾出现连续一年的涨价现象。

尽管枣庄商品房价格年后出现双降,但整体房价走势还没有完全下行,仅是存在小幅波动。虽然枣庄目前的楼市销售市场并不乐观,但未来的房价谁也无法预测,下一步房价走势也很难断定。根据枣庄相关数据统计显示,两区的房价出现小幅下跌,也有两区房价处于持平状态,另外一区(市)

房价还略有上涨,所以总体来看,年后枣庄商品房价仍处于稳定状态。

“金九银十”一直都是房地产销售市场的旺季,对于今年枣庄楼市的销售旺季,如果出现房价继续下降,则可确定枣庄房价处于下行,据枣庄房产协会相关负责人介绍,在目前枣庄房价没有太大震荡的环境下,枣庄房价并不能确定完全下行,而是存在小幅波动。

枣庄楼市行情

6月18日枣庄城区(含薛城区、山亭区、峰城区、台儿庄区)网签备案45套,其中住宅备案36套,备案均价3472.35元每平方米,备案面积3821.82平方米,最高备案价格5997元每平方米,最低备案价格1981元每平方米,非住宅备案11套,备案均价9395.75元每平方米,备案面积1638.07平方米,最高备案价格18500元每平方米,最低备案价格4972元每平方米。

6月19日枣庄城区(含薛城区、山亭区、峰城区、台儿庄区)网签备案41套,其中住宅备案27套,备案均价3394.45元每平方米,备案面积2923.75平方米,最高备案价格4781元每平方米,最低备案价格1978元每平方米,非住宅备案14套,备案均价11171.42元每平方米,备案面积4511.9平方米,最高备案价格16800元每平方米,最低备案价格6376元每平方米。

6月20日枣庄城区(含薛城区、山亭区、峰城区、台儿庄区)网签备案51套,其中住宅备案44套,备案均价3170.28元每平方米,备案面积4511.9平方米,最高备案价格5988元每平方米,最低备案价格1978元每平方米,非住宅备案7套,备案均价7841.16元每平方米,备案面积725.3平方米,最高备案价格13900元每平方米,最低备案价格5885元每平方米。

6月21日枣庄城区(含薛城区、山亭区、峰城区、台儿庄区)网签备案21套,其中住宅备案16套,备案均价3539.36元每平方米,备案面积1885.41平方米,最高备案价格5171元每平方米,最低备案价格2386元每平方米,非住宅备案5套,备案均价6718.8元每平方米,备案面积344.65平方米,最高备案价格14170元每平方米,最低备案价格3488元每平方米。

6月22日枣庄城区(含薛城区、山亭区、峰城区、台儿庄区)网签备案26套,其中住宅备案17套,备案均价3518.66元每平方米,备案面积1894.93平方米,最高备案价格4091元每平方米,最低备案价格2770元每平方米,非住宅备案9套,备案均价6122.17元每平方米,备案面积623.99平方米,最高备案价格6379元每平方米,最低备案价格5828元每平方米。

17省份启动不动产统一登记

全国省级不动产统一登记前期工作已全面铺开。同时,不动产立法工作也在推动。

浙江省国土资源厅地籍管理处处长陈幸德日前接受采访时表示,关于不动产统一登记,浙江将采取“省市同步推进”,目前国土资源厅已向省政府递交“报告”。湖南省国土资源厅6月10日透露,湖南决定在长沙浏阳市、常德澧县、怀化芷江侗族自治县先行开展试点,目前已下发通知要求各试点县市抓紧研究制订具体试点工作方案。《江苏省新型城镇化与城乡发展一体化规划(2014~2020年)》明确提出,江苏将建立以土地为基础的不动产统一登记制度,实现信息联网。今年3月,山东省机构编制委员会通知将分散在国土资源厅、住建厅、农业厅、海洋与渔业厅、林业厅、畜牧兽医局的土地、房屋、林地、海洋、草原等不动产登记职责整合到国土资源厅。在国土资源厅机关设立不动产登记处。根据国土资源部的部署,省会城市,计划单列市不动产统一登记要在今年年底前进入操作阶段,其他城市这一时间延后到2015年底前。

截至目前,全国已有17个省(区、市)明确由国土资源部门牵头负责不动产统一登记职责整合工作。其中,河北、黑龙江、山东、湖北、江西5个省已经正式建立不动产登记联席会议制度,北京、辽宁、黑龙江、广东、四川5省(市)已在国土资源厅(局)内成立了不动产统一登记领导小组,启动了相关工作。

【观点】

“以房养老”不会影响传统养老方式

针对23日公布的“以房养老”试点方案,中国保险监督管理委员会有关部门负责人当天答记者问时表示,反向抵押养老保险只是通过市场化手段运作的一种补充养老方式,不会影响老年人传统的养老方式。

老年人住房反向抵押养老保险,即俗称的“以房养老”。在2013年9月公布的《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》中曾明确提出将“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。保监会今日公布的《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》中则给出了

“以房养老”试点的实施细则。

谈及“以房养老”的前景,该负责人表示,从该业务在中国的发展前景来看,反向抵押养老保险只是通过市场化手段运作的一种补充养老方式,是为已拥有房产的老年人提供一种增加养老资金来源的选择,不会影响老年人传统的养老方式。对于为何选择在北京、上海、广州和武汉四地开展试点,该负责人解释,其中北京、上海、广州作为一线城市,经济较为发达,保险市场相对较为成熟,老龄人口数量较多,房地产市场容量较大;武汉和

北京均已有的保险公司投资兴建养老社区,可在老年人住房反向抵押养老保险和养老社区的结合上开展一些尝试和探索。

对于如何保护老年消费者合法权益的问题,该负责人表示,老年人住房反向抵押养老保险牵涉房地产估值、抵押、年金发放等多个环节,法律关系和业务内容较为复杂,且客户群体为老年人,因此,做好老年消费者权益保护,是顺利推进试点的关键和基础。在《指导意见》中,保监会从业务宣传、销售人员管理、销售过程管理、信息披露等方面做出了规定。

该负责人特别提醒,由于该项业务较为复杂,建议老年人应当在充分了解该项业务特点的基础上再选择是否购买,并在购买过程中特别关注确认销售人员是否具有该项业务的销售资格,以及房产价值是否由具备国家一级资质的房地产估价机构进行评估;同时,建议老年人可由家属或律师陪同签署保险合同及相关法律文件。此外,该业务还设定有30天的犹豫期。保监会建议,消费者在此期限内再次认真阅读保险合同,如不愿意继续持有该合同,可选择在犹豫期内解除合同,以减少可能发生的损失。

相关链接

北上广汉7月1日起试点两年“以房养老”

6月23日,保监会发布的《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》(以下简称《指导意见》)允许北京、上海、广州、武汉开展“以房养老”试点,试点期限自2014年7月1日起至2016年6月30日止。“由于房价波动难以预测等一系列因素,将导致有能力、有意愿参与试点的企业不会太多,因此保险公司开展“以房养老”试点将是一个小众市场。”保监会人身保险监管部主任袁序成坦言。

虽然保险公司对于“以房养老”试点比较谨慎,但保险业开展“以房养老”试点具有一定优势。保监会人身保险监管部养老处处长姚渝透露:“今年3月份《指导意见》征求意见以来,在幸福人寿、泰康人寿等国内保险公司以及国外保险机构的参与下,已经有保险公司开始设计产品。”

据姚渝介绍,与银行推出的反向抵押业务相比,由保险公司开展老年人反向抵押养老保险业务,其最大特点在于将反向抵押业务与终身养老金保险相结合。一方面,保险合同定期向老年人支付养老金直至身故,确保老人的晚年生活后顾无忧。另一方面,老年人去世后,其房产处置所得在偿还保险公司已支付的养老保险相关费用后,剩余部分依然归法定继承人所有;如果房产处置所得不足以偿付保险公司已支付的养老保险相关费用,保险公司将承担房价不足的风险,不再向老年人家属追偿。

《指导意见》明确,保险公司开展试点,应当向保监会提出申请,获得试点资格。申请试点资格的保险公司应具备七个条件,即“已开业满5年,注

册资本不少于20亿元;满足保险公司偿付能力管理规定,申请试点时上一年度末及最近季度末的偿付能力充足率不低于120%;具备较强的保险精算技术,能够对反向抵押养老保险进行科学合理定价;具有专业的法律人员,能够对反向抵押养老保险相关法律问题进行处理;具有房地产物业管理专业人员,或委托有资质的物业管理机构,有能力对抵押房产进行日常维护及依法处置;具备完善的公司治理结构、内部风险管理和控制体系,能够对反向抵押养老保险业务实行专项管理和独立核算;中国保监会规定的其他条件”。

在试点管理方面,《指导意见》明确要求,一是保险公司开展反向抵押养老保险,应对相关房屋按照产权抵押的有关规定进行处理,即投保人依合同约定,将其房产抵押给保