

发现价值 / 收获财富

虽然7月不少城市的商品房成交量冲高回落,但价格仍呈加速上涨趋势。昨天,国家发改委和国家统计局的最新调查显示,7月全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.0%,涨幅比6月扩大0.8个百分点;环比则上涨0.9%,涨幅比6月扩大0.1个百分点。

今年3月,全国房价环比增幅由负转正,至今连续5个月加速上涨,涨幅分别为0.2%、0.4%、0.6%、0.8%、0.9%;同比也自6月起出现首次增长。在业内人士看来,今年房价与去年相比虽“涨势已定”,不过和成交量一样,也会在“摸高”后面面临涨幅放缓的局面。

快报记者 郑春平 李和裕 综合《第一财经日报》《理财周报》报道

全国房价环比连涨五月 涨幅加大

南京:买房也得开后门;上海:售楼处停满名车;北京:大户型价超小户型

权威数据

70个城市房价 63个环比涨

数据显示,7月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.0%,涨幅比上月扩大0.8个百分点;环比上涨0.9%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。这两项指标,同比是反映今年7月份房价与去年同期的变化;环比是反映今年7月份房价与6月份的变化。显然,无论怎么比,房价都是涨的。

从70个大中城市的各自涨跌情况来看,房价环比呈上涨态势的城市数量也在持续增多。其中,新建住房销售价格同比上涨的城市有43个(江苏的南京、无锡、扬州等市都位列其中),同比价格下降的城市有26个,江苏的徐州位列其中;环比价格上涨的城市有63个,环比价格下降的城市有3个;二手住房销售价格同比上涨的城市有42个,南京位列其中,环比价格上涨的城市有61个,同比价格下降的城市有25个,环比价格下降的城市有4个。

从今年以来的变化看,这种趋势也是逐步扩大的。例如,1月份仅10个城市房价环比涨,到了3月份,这一数字激增到35个,4月份是47个,5月份是60个,6月份是63个。

南京二手房 涨得最火

在南京的一系列房价指数中,7月份总体房价指数与全国一样均为正增长,其中,当月房价同比增长0.2%,环比增长1.6%。但是,新建住房价格指数、90平方米及以下新建住房价格指数的走势与全国有所不同,这两个类别全国同比、环比也都是正增长,但是南京则有正有负。其中,南京7月份新建住房价格指数同比下跌3.2%,环比上涨1.1%;90平方米及以下新建住房价格指数同比下跌8.2%,环比上涨0.2%。这说明,南京的房价虽然在回升,但上述两类住房的价格仍未回到去年同期的水平。

相比之下,同比、环比一齐上扬的是二手房价格。7月份南京二手住房价格同比上涨4.6%,环比上涨2.4%,涨幅都超过全国平均水平。

私家车主拨打4008-000-000:

比比看,车险省够了吗?

中国平安 PINGAN 电话车险 4008-000-000

楼市怪象

南京 不找关系可能买不到房子

中央台主持人:房价猛涨,本应导致刚性需求受挫,转而进入楼市的淡季,然而我们看到南京楼市以9194套的住宅成交量创下近两年来的最高纪录,这么高的房价老百姓还是显示出很高的购房热情,甚至还买不到房子,这到底是怎么回事?

中央台驻江苏记者杨守华:7月19日,我去河西地区一家楼盘的售楼处咨询房子的事,售楼处一个小伙子很不屑地对我说,他们的楼盘在7月18日当天188套的房源全部售空了,均价是1万4。另外一个楼盘是今年五月份去售楼处咨询的时候,

售楼处的小伙子告诉我,他们的楼盘准备在8月底开盘,房子开盘的时候,均价可能在9千以上了。

7月下旬我再去这家售楼处咨询的时候,同样也是这个小伙子,说开盘的时候可能1万3以上。他私下告诉我,如果不找关系的话,可能买不到房子。有一些业内人士指出,开出如此的天价有一个解释,房地产商根本就不想把房子卖出去,也就是说捂盘惜售。在江宁百家湖附近,一个开盘天价楼盘的销售人员一语道破了天机,他说他们定的价是明年的销售价格。

上海 售楼处停满法拉利、宝马、奔驰

浦东星河湾在8月8日开盘首日,创下了销售264套,成交金额超40亿元的中国楼市新纪录。

8月1日下午,浦东星河湾在上海、北京、广州三地进行了一场耗时2个小时的产品推荐会,吸引了近600名意向买家。网上的预售记录显示,将开盘销售322套房源,总面积约为9.5万平方米,预计价格为每平方米4.68万元,上下可浮动20%。这些房源均为10至15层的小高层,户型面积介于220到600平方米之间。

从8月3日(周一)起,有意愿的买家陆续到星河湾公司缴纳50万元“诚意

金”,领取号码。至8月7日,认筹近400个单位。

8日上午9:30,浦东星河湾会所门口停满名车。据物业统计,当日共有3000多车次。其中,雷克萨斯、奔驰、法拉利、宝马、沃尔沃等新款名车是抢眼。类似的场景之前在上海网球大师杯决赛时曾出现过——由高档车排列而成的汽车长龙,一眼望不到头。

早上10:00开始认购,10:05第一套房源售出,到下午3:00,已经认购230套,平均每小时售出46套。星河湾为记者提供的数字是,最终的销售总额达40多亿。据此统计,开盘6个小时,平均每小时销售额超过6.5亿元。

北京 大户型成交均价反超小户型

中央台主持人:听说北京今年最高房价是每平米7万2,是这样吗?

中央台驻北京记者王业丰:7日的时候,北京房地产管理网公布了二季度前30名北京高端住宅成交价格的排行,东钓鱼台家园是以每平方米72803元的单价成为二季度北京销售价格最高的楼盘。由于市场行情的好转,二季度北京高端住宅前30名成交了993套,同比涨幅增加了一倍。本季度北京最高的价格,前30名的高端住宅楼盘主流价位都是在每平方米2万6000块钱到4万块钱的价格,有4个楼盘超过了每平方米4万块钱。另外6、7两个月,北京市140

平方米及以上户型的住宅销售均价是每平方米11529元,出现了一个140平方米以上的大户型成交均价竟然高过60平米以下小户型价格的反常现象,这在北京房地产市场还是首次出现。

主持人:是什么原因导致140平米大户型会高过小户型?

记者:中大恒基市场部的经理张大伟认为,最近半年来北京城区优质地段的大户型二手房成交是越来越火,在一定程度上,拉动了大户型成交价格,主要是因为投资需求的集中入市。数据也显示在7月份有投资意向的需求占到成交比例的将近40%。据了解,还有一部分人是为了改善需求,一方面卖掉小房子,一方面再买大房子。



火爆背后

揭秘二手房贷款佣金返点潜规则

常先生6月份通过中介公司看中了上海静安区一套二手房,决定出手买下。

看房过程一切顺利,中介服务热情。买房前,他通过银行朋友了解如何办理房贷最省利息,朋友给他介绍了深发展的气球贷和双周供。虽然前期还款压力大了些,但常先生决定选择。

等他所有的资料准备好办理房贷手续时,中介突然开始刁难他。一会儿和他说,要到郊区办理手续,或者各种手续非常拖拉。

“原先热情的服务怎么突然转变了,而且我无意甩掉中介不给服务费啊,”常先生感到有些困惑,并认为中介态度180度急转必有原因。

刁难几天后,中介向常先生“摊牌”：“到我们指定的银行去办理贷款,如果你指定要深发展,那么也要到我们指定的深发展支行去办理。”

如此强制指定的原因只有一个,对方客户经理会给回扣。这里所指的回扣在行业称为“返点”,像常先生近100万的贷款,中介可以拿到七八千的回扣,即返点千分之八。这样一笔不小的佣金,中介当然不会轻易放过。

事实上,“返点”行为在房贷这条食物链上早是默契的潜规则。

“如是大型中介,银行将返点佣金给中介;如是小型中介,它则依附在大型贷款公司身上,银行的返点是给贷款公司,”一位房产中介人士向记者透露道。

建行所谓的停止二套房贷款业务,更确切地说是停止返点行为。没有了返点佣金,中介自然与建行的合作减少。

对于返点行为,于银行而言,是又爱又恨。由于二手房买卖双方多数是中介撮合成交的,中介手上最重要的筹码就是客源,在银行想做生意时,议价权完全掌握在中介手中,自然谁给的返点高,客源就往哪里领。

据记者了解,原先市场上的返利比例在贷款总量的0.5%左右,后来越涨越高,涨到1.5%—1.8%。记者在网上一家贷款公司的广告帖,声称“沪上最高返利”:贷款额15万—30万,返7点(即为0.7%);31万—60万,返9点;61万—100万,返10点;100万以上返11点。这个返点是贷款公司返给中介的比例,其拿到的银行返点比例更高。

网友反应

担心房价猛涨 提早买房保值

Q友“真爱一万年”说,把钱拿在手里会贬值,钱存银行里叫“傻存”,只会变得不值钱,“这真叫人无所适从,不知如何应对”。

“7788”说:通货膨胀的预期是影响房价走势的重要因素,并且房价的上涨先于物价上涨,实际上,有不少购房者就是担心房价再次猛涨,打算买房保值。

Q友“瞒天过海”也说:最近她遇到的几个做生意的朋友到广州、深圳去买了房子。大城市的房价涨得快,涨得高,是抵御通胀的有效措施。

专家提醒

房价下半年 或现“缓冲”

易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为,不妨与2007年的楼市高峰相比,当年也是3月开始出现环比加速上涨,持续至9月时的高点,涨幅1.7%。而今年以来房价的涨幅还是一直低于2007年的,我认为8月会继续放缓,甚至于8月或9月可能出现今年环比增幅的高点。”

杨红旭还表示,在实体经济尚未全面复苏、二套房贷逐渐紧缩、政府担忧房价泡沫等背景下,今年房价涨势不可能全面超越2007年,“7月部分重点城市成交量已下滑,8月会继续下滑,房价随之也会放缓,7月二手住房销售价格环比涨幅已缩小,整体房价在未来两三个月可能依然保持小幅上涨,但今年底或明年年初有可能出现止跌,甚至小幅回落。”

A股指数

	上证指数	深证成指
开盘	3287.76	13109.32
最高	3307.89	13243.82
最低	3201.06	12745.9
收盘	3249.76	12973.65
涨幅	-0.34%	-0.01%
成交额	1574.5亿	781.6亿

华夏银行 HUAXIA BANK

10日外汇牌价

货币种类	现汇 买入价	现钞 买入价	现汇现钞 卖出价
美元	682.06	676.6	684.8
港币	88	87.3	88.36
欧元	966.52	946.14	974.28
日元	7.003	6.8554	7.0593
英镑	1136.76	1112.79	1145.89
瑞士法郎	629.62	616.47	634.93
新加坡元	472.78	463	476.96
瑞典克朗	94.81	92.86	95.67
加拿大元	628.8	615.79	634.36
澳大利亚元	571.15	558.59	575.51