

多地9月楼市再现“涨声一片”

专家称货币供应量增加所致



“金九”楼市再现量价齐升

上述报告还显示：9月共有90个城市住宅价格同比上涨，其中北京、深圳、广州、郑州、汕头等8个城市新建住宅价格指数更是同比涨幅均超过了20%。

无疑，住房价格的实际上涨幅度比统计还要高。在一些核心大城市，为了规避“政府指导价”而使楼盘获得预售证，部分开发商采用“双合同”售楼。据记者了解，北京8月底开盘的天宫院某刚需项目开盘，就把住宅合同分为毛坯房与装修两份合同，其中装修部分价格高达4500元/平方米。

与此同时，9月多地成交量亦创下新高。来自北京市住建委的统计显示，9月份北京新房市场成交量达到13279套，环比8月份大幅上涨58.4%，创下4年来“金九”时期成交量的最高值。二手住宅方面，9月共实现签约12854套，环比8月份微涨了15.5%，同比去年9月份则几乎持平。

上海、广州等城市的成交纪录亦被刷新。受自贸区等影响，上海9月份新建商品住宅成交面积在140万平方米左右，乃今年以来成交量第二高的月份；广州9月份成交新房约7000套，环比上涨约12%。此外，郑州、汕头、南京等二线城市楼市也呈火热态势。

而“十一”长假期间，除贵阳等供应



10月6日，以“推山造地”为用地模式的兰州碧桂园房地产公司一期4000多套住宅开盘销售，房屋均价每平方米6280元，销售现场出现火爆场面。图为购房者在现场办理认购手续。

量充足的个别城市外，各地楼市亦延续了9月份火爆势头。国庆假前6天，北京新建住宅签约套数为783套，同比增长79%，

创下近5年同期签约增幅的新高点；广州外环多个刚需大盘几百套新房，更是开卖即出现“日光”。

专家称货币供应量增加所致

张宏伟认为，货币供应量增加导致市场热钱流动性宽松与通胀预期，是楼市量价齐升最根本的因素。央行数据显示，2013年1—8月份中国国内M2同比增速为13.7%，高于政府工作报告中提及的广义货币增长13%的目标。

中原地产华北区董事总经理李文杰亦表示，最影响楼市的因素就是信贷规模和利率，历经6月底的“钱荒”后，8月份社会融资总额1.57万亿，环比和同比分别增长91%和26%，等于3季度又继续了一轮信贷刺激。

而在此背景下，楼市调控的目标亦几乎泡汤。今年年初，不少直辖市、省会城市和计划单列市公布了今年房价调控目标。以北京为例，其公布的调控目标为：“保持房屋交易量的稳定，交易价格的稳定。”而从国家统计局数据来看，今年1—8月份北京房价始终领涨。

事实上，为了实现控制房价上涨幅度，各地亦实施了多项措施。一线城市除了提高二套房贷与公积金贷款首付、利率及加强商品房预售款监管等收紧商品房预售条件外，还实施了“预售证管制”、“溢价管制”等措施，但目前看来这些行政手段影响甚微。

房价涨幅“超标”已然成事实。著名房地产专家谢逸枫认为，若无后续调控政策跟进，房价会延续上涨到2014年。在中央经济稳增长与调控“稳”的基调及城镇化影响下，楼市或将爆发新一轮房价上涨高潮，加大后市调控房价难度。

广州市房协专家委员彭澎则指出，房价调控的关键在于长效机制的出台，一方面出台合理的房产税，而非重庆、上海的方式。其次是大力建设保障房，努力拓展覆盖面，加大土地出让金对建设保障房的比重，抑制政府对土地收益的追求。

据新华网

【楼市资讯】

一线城市 楼市“十一”成交火热

统计数据显示，“十一”国庆长假期间，多个一线城市房屋成交量总体企稳回升。其中，除深圳楼市成交量略有下降之外，北京、上海、广州的成交量均比去年同期有明显上升。作为传统销售旺季，“银十”的成色已凸显。

北京市住建委的数据显示，10月1日—6日，北京住宅签约827套，比去年同期明显上升。其中，新房住宅签约783套，同比增长近100%；二手房住宅签约44套，同比大幅下降。上海的楼市成交同样火热。自10月3日起，为期4天的“十一假日楼市”房展会在上海展览中心开幕。业内人士表示，受该项展会影响，“十一”期间上海房屋成交量已明显超过去年同期。据网易房产数据中心实时监测，10月1日—6日，广州市成交房屋716套，明显高于去年同期。成交均价约9336元/平方米，成交主要集中在增城、南沙、花都和番禺等近郊刚需盘。仅10月1日一天，广州市就成交房屋183套，成交面积20842平方米。深圳楼市的成交情况不容乐观，国庆长假前6天仅成交163套，为近年来的低点，但成交均价达38159元/平方米。

亚太城市地产研究院院长谢逸枫表示，从北、上、广、深“十一”长假的数据来看，楼市住宅成交量总体平稳，略有上升，说明虽受限价、限售、限购等政策影响，购房者仍有强烈入市冲动，市场信心较为充足。

除一线城市外，南京、杭州等二线城市国庆期间的楼市也呈火热态势。除贵阳、武汉等市场供应量始终充足的城市外，多数二线城市楼市热度高于去年同期。

业内人士表示，“十一”长假楼市的火热，是“金九”楼市旺盛势头的延续。由于房价上涨预期强烈，市场“买涨”情绪凸显，成为推高成交量的重要因素。（新华）

数十万中国人 黄金周赴海外买房 英国成为新目标

这个黄金周，伴随房价上涨，“一线城市不能买，就去二线城市买。要是国内不能买，就去外国买。”“中国式买房”已经从国内“抢购”转到国际“血拼”。在国内限购令等调控政策的制约下，购买国外房产的价值逐渐显现。

前不久刚结束的北京秋季房交会上，外地项目和海外项目成为绝对主角。尤其是海外项目，占到参展企业半壁江山，来自美国、英国、澳大利亚、塞浦路斯等30多个国家的开发商瞄准中国人钱包。大部分欧美国家还给予很多增值优惠：如塞浦路斯打出“30万欧元买房送户口”的旗号，而希腊则喊出“购买25万欧元房产获希腊居留身份”的口号来抢客。

美国《福布斯》杂志撰文称，国庆黄金周时期，数十万腰缠万贯的中国人蓄势待发，漂洋过海到全球各地看房或购房，尤其是美国市场。相对于国内一线城市高房价、产权限制，国外永久土地使用权、999年房产权，还有5万英镑以及10万美金全额房价对投资者更具吸引力。

在中国海外置业的目的地中，美国是他们看房的最优先国家。截至2013年3月的过去一年中，国际买家在美国买房规模达到682亿美元，其中中国买家贡献82亿美元，成为美国房地产第二大买家。

深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为，其实对方国家就是想利用我们的大量资金去刺激他们疲软的经济。这是国际上常用的一种经济刺激的手法。

在英国，仅最近两个月，中国人在伦敦买房的投资就高达1.2亿英镑，约合12.7亿元人民币。在伦敦的金融区——金丝雀码头，1/3的新售房屋被中国内地和香港的买家买走。2010年伦敦一成新房被中国人买走。著名的房屋中介公司——第一太平戴维斯也披露，有大量海外资金涌入伦敦房地产市场，其中来自中国的资金增长较快。（据《齐鲁晚报》）

多家银行暂停房贷 房贷利率上涨 刚需族压力大

“金九银十”一向是房地产销售的旺季，但出人意料的是，在这个最需要房贷的时候，许多城市的银行却表现得相当不够给力。北京、广州、天津、武汉等地多家银行都以“额度用尽”为由暂停房贷业务，一些银行虽未停贷，但也纷纷取消利率优惠甚至上浮利率，房贷的审批流程也出现了不同程度的延长。“虽然目前各银行官方口径并无相关公告，但事实上的确有多家银行已经基本暂停房贷业务。”中原地产市场研究部总监张大伟表示：“预计从10月底开始，各银行的贷款额度会更紧张。”

一边是房价持续上涨，一边是房贷业务收紧，不少购房者感到猝不及防。业内人士分析认为，房贷收紧可能会迫使部分人推迟购房计划，影响楼市需求，对房地产市场产生影响。但更直接、更显著的影响则是增加购房者的成本。

中央财经大学民生经济研究中心主任李永壮认为：“在房价上涨较快的一二线城市，即使银行取消对首套房的利率优惠，也很难把购买首套房的刚需群体挤出市场。若购房者判断房价一年上涨10%以上，而房贷的利率只是上浮了1%，理性的人即使是付出更多利息成本也要先买现房，以此锁定购房成本。从这个角度讲，房价涨幅过快的情况下，买房的还是要买，房贷利率上涨，只能增加刚需群体的经济压力。”

张大伟建议，目前市场情况下，政府应该保障“刚需”购房者的基本居住需求，保证这部分群体贷款政策的稳定性，多提供类似公积金等低利率购房工具，避免市场出现整体恐慌。（据新华网）



以房养老 观念的转变需要时间

随着重阳节的临近，以房养老又出现在大众的视野之中。以房养老不仅成为了经济热词，更成为微博热搜词，原因都在于今年9月份国务院发布的《关于加快发展养老服务业的若干意见》中，一句“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”，此句一出，引起各方争议一片。

“以房养老”屡“搁浅”

其实，早在6年前，寿山福海国际养老服务中心就推出了北京首家“养老房屋银行”，老人原有房屋可以委托房产公司对外出租。但这个项目却早在2008年就已经停止。停止的原因在于老人对房产公司不信任，虽然有很多人进行咨询，不过没有人将房子交给房产经纪公司。

2011年9月28日，“以房养老”的提案引发了外界关注，却又因无相应法律保障而陷入了困局。

不过，从2014年开始，以房养老的试点工作即将启动。

“以房养老”试行困难重重

我国的传统观念是养儿防老，绝大多数父母都会选择将住房留给子女，不会拿出房产进行反按揭。著名经济学家吴敬琏认为：“以房养老”不可能变成养老的主要方式，它只是作为一个解决一部分人养老问题的辅助形式。目前房价水平过高，但无法绝对保证房价水平一直走高，香港就曾发生过中产阶级因为房价下跌都变成负资产的问题。这也是以房养老具备的不稳定性。

的确，以房养老仅仅是养老金的一种补偿方式，是为了让老人在退休之后能够更好地生活的另一种保障。不过在延迟退休、养老金的双轨制度之下，此刻抛出“以房养老”议题的确会引起民众的反面情绪。经济学家郎咸平对我国的养老保险表示了质疑，“以房养老话题最近被网友热议，其实更大的危机是养老金亏空严重，根据曹远征的数据，目前亏空18万亿元，20年之后可能亏空68万亿元。就算今天用国有资产勉强弥补了18万亿元的亏空，可是社保只有2%投资回报，必然导致20年后41万亿元的亏空，这么大的亏空怎么办？”

此外，近日还有关于商品房70年土地使用权到期之后，到时候如何续期，如果以房养老明年试行，那么对于70年产权问题又该如何处理呢？

国外开展以房养老已经多年，但发展多为不顺。“以房养老”在日本曾引起很高的关注，不过时至今日，“以房养老”在日本同样发展缓慢。在美国，以房养老已经推行了二十多年，但仅有3%申请。荷兰人比较“爱财”，认为拥有房产是成功的最直接体现，喜欢把房产传给子女，只有在级特殊的情况下，才会将房产进行倒按揭。

改变需要一两代人的时间 面对着国内民众的质疑和国外以



重，根据曹远征的数据，目前亏空18万亿元，20年之后可能亏空68万亿元。就算今天用国有资产勉强弥补了18万亿元的亏空，可是社保只有2%投资回报，必然导致20年后41万亿元的亏空，这么大的亏空怎么办？”

此外，近日还有关于商品房70年土地使用权到期之后，到时候如何续期，如果以房养老明年试行，那么对于70年产权问题又该如何处理呢？

国外开展以房养老已经多年，但发展多为不顺。“以房养老”在日本曾引起很高的关注，不过时至今日，“以房养老”在日本同样发展缓慢。在美国，以房养老已经推行了二十多年，但仅有3%申请。荷兰人比较“爱财”，认为拥有房产是成功的最直接体现，喜欢把房产传给子女，只有在级特殊的情况下，才会将房产进行倒按揭。

改变需要一两代人的时间 面对着国内民众的质疑和国外以

房养老的缓慢推行，“以房养老”的试行还需要考虑许多问题。首先以房养老是一个金融产品，需要有一套完善的体系。银行要建立房屋交易系统、评估系统、人均寿命评估系统、区域经济发展评估系统以及金融产品系统。其次，以房养老是养老保险的补充形式，并不是主要的养老来源。再次，70年后房屋产权到期后怎么办？国家需要完善此类相关政策。中央党校国际战略研究所副所长、教授周天勇指出，建议城乡土地全部国有，确立产权，延长土地使用年期至数百年，或永续使用。最后是百姓的观念问题，父母吃俭用一辈子也要留下财产给子女，最终将房产抵押，中国父母还鲜少能做出，子女也会接受不了，改变也许需要一两代人才能接受。

以房养老是一个金融产品，即使在美国也仅占养老比例的20%。一个概念或是理念的提出到实现是需要时间的，尽管在目前阶段举步维艰，但当相应的法律制度健全，养老体系完善之时，以房养老的施行相信也不会再难。（据新华网）

相关新闻

以房养老，国外有啥招？

美国：“家庭共享”结伴养老

许多美国的老年人在退休前10年左右为养老买房，将富余部分出租。美国政府和一些金融机构还推出“以房养老”的“倒按揭”贷款，对象为62岁以上的老年人。主要有三种形式：一、联邦政府保险的倒按揭贷款；二、由政府担保的倒按揭贷款，这种贷款有固定期限，老年住户须作出搬移住房及实施还贷计划后才能获贷；三、专有倒按揭贷款，一般由金融机构办理，发放贷款的机构与住户同享住房增值收益。对于那些在意外老近亲人独居的迁居者来说，一项叫“家庭共享”的社区倡议可能帮助他们得到慰藉。

新加坡：两种形式来养老

老年人在新加坡被称为乐龄人士。62岁以上的乐龄可从公积金账户中领取养老金度日，政府也允许老人将自己拥有的租屋或私人房产进行部分或全部出租，以换取租金养老。此外，新加坡以房养老还有一种形式：60岁以上的老年人可申请将房产抵押给由政府背景的公益性机构或金融机构，由这些机构一次性或分期支付养老金。老人仍居住在自己的住房内，待其去世后，房屋产权由这些机构处置，进行抵押变现并结清利息，剩余的则交给其继承人。