

走势:二季度房价将以稳为主

4月百城住宅均价环比涨幅收窄

# 楼市有望降温!

近日,中国指数研究院发布的全国百城房价指数显示,4月份百城住宅成交均价涨幅环比收窄。业内分析认为,目前全国房价收入比正在进一步分化。

随着一季度及4月份各地针对当地房地产市场“因城施策”相关措施的落地,二季度房企盈利预期难言乐观,未来楼市将呈现“退烧”态势。

## 涨幅:百城房价环比回落

4月30日,中国指数研究院发布4月份全国房地产百城住宅均价指数。该数据显示,4月份全国100个城市(新建)住宅平均价格为11467元/平方米,环比上涨1.45%,涨幅较上月收窄0.45个百分点。

根据百城价格指数系统对全国范围100个城市新建住宅的全样本调查数据统计分析。当月,受监测的100个城市中71个城市环比上涨,25个城市环比下跌,4个城市持平。

同比来看,全国百城住宅均价较去年

同期上涨8.98%,涨幅较上月扩大1.57个百分点。按中位数计算,全国100个城市(新建)住宅价格中位数为7065元/平方米,环比上涨0.68%,同比上涨1.92%。

从重点城市来看,4月份北京、上海等十大城市(新建)住宅均价为21695元/平方米,环比上涨1.53%,涨幅较上月收窄0.99个百分点;同比上涨14.42%,涨幅较上月扩大1.59个百分点。

中指院方面分析认为,整体来看,4月份百城住宅价格指数环比涨幅收窄、同比涨幅进一步扩大。今年一季度及4月份当中,多个地方政府先后出台因城施策的楼市调控政策。其中,廊坊、惠州等城市由于当地市场上的投机需求增加,房价上涨过快,政府紧急出台限购、提高首付比例、规范开发商行为等政策,为楼市降温。

## 分化:房价收入比存在地区差异

4月27日,易居房地产研究院发布的

“全国30省房价收入比”指出,从1998年至2015年的全国商品住宅房价收入比走势来看,呈现出明显的“三个梯队”:首先,北京、上海两座一线城市,成交均价明显高于其他省市;其次,东、南部经济发达地区,均价也处于较高水平,如浙江、天津、福建、广州和海南;最后,诸多中西部省份及少量东部内陆省份,成交均价全部低于6000元/平方米,末位的贵州均价更是只有3629元/平方米。

“商品住宅成交均价涨幅较快的地区主要分布在东中部经济发展势头良好的省市,西部地区楼市普遍疲软。”易居房地产研究院研究员曹倪娜解释说,2016年,全国范围内房价涨幅很可能高于城镇居民人均可支配收入增幅,但是会出现区域分化:东部沿海经济发达的省市,房价涨幅将进一步高于城镇居民人均可支配收入增幅;中西部省份的房价涨幅则有可能与收入增幅接近。

针对二季度市场走势,克而瑞分析师李春燕表示,在去库存和限购限价“双向调控”政策影响下,4月份楼市延续了一季度的火热。“但是,二季度楼市成交想要保持一季度的增速几无可能,房价将以稳为主。整个房地产市场,尤其是热点城市将在调整中走向分化行情”。

“2015年二季度销售基数不低,今年二季度不会再有股市效应”。克而瑞信息集团董事长丁祖昱进一步指出,由于部分需求在一季度提前释放,再加上部分热点城市上海、深圳等出台限制性政策,将对市场成交带来相当大的影响。在最火爆的一季度之后,热点城市将开始调整,市场成交将有所回落,房价“以稳为主”。

克而瑞方面认为,一线城市中,上海、深圳受到收紧政策影响,未来一段时间量缩价跌概率较大。二线城市方面,虽然政策风向由刺激转向调控,但依然趋宽,市场热度逐渐开始由强二线向弱二线城市传导。部分热点城市如南京、苏州虽然开始出台房价调控,但力度相对有限,市场热度有望继续保持。三、四线城市变化不多,受到一线城市“溢出效应”的珠三角、环上海、环北京的三、四线城市,如佛山、东莞、惠州、昆山、太仓、嘉兴、廊坊、唐山等城,量价不跌反涨的可能性较大。

(据《经济参考报》)



灯光分区,营造家居层次感

对于现在的人们来说,灯不仅是照明工具,同时它作为软装的重要组成部分,为温馨的家庭环境增添点缀。在装修过程中,利用灯饰多变的造型可以营造出不同风格的装饰效果。

## 居室选择专属灯具

设计师介绍,卧室不适宜选择高亮度、冷色调的灯饰,灯光应以柔和、暖色调为主,一般可用壁灯、落地灯来代替室内中央的顶灯,而壁灯可以用表面亮度低的漫射材料灯罩来烘托出卧室温馨舒适的气氛。

墙面壁灯不仅简单易装而且灯罩花样多变,可选择面广,消费者可以根据自己喜欢的挑选适合自己的。而顶棚壁灯由于灯体直接安装在房顶上,适合作为整体照明用,通常用于客厅和卧室。除了墙面壁灯和顶棚壁灯外,墙壁侧面壁灯可以让光线的表现形式更为丰富,而安装不同样式的侧面壁灯还可以使屋内光线扩散,从而让整个居室看起来更加现代时尚。

## 功能灯具个性选择

现在很多家庭为了更好地享受生活,往往于卫生间内安装集照明、采暖于一身的浴霸作为卫生间主要的光源。除了浴霸外,卫生间内的照明其实还可以选择吸顶灯和筒灯,其中吸顶灯能让光线更为均匀地照亮整

个浴室,而筒灯的定向光源则能够烘托出舒适的沐浴气氛。

除了常见的光源外,很多地方都需要一些临时光源方便人们的生活,比如床头灯、橱柜灯等等。一般橱柜灯都可以在购买橱柜时一同购买安装,比如吊柜照明灯方便拿取物品同时还能渲染气氛,而橱柜照明灯则可以照亮备菜或烹调区域方便使用。

## 细节问题也要考虑

灯具在房间内不仅起到照明作用,同时还能起到装饰作用,但在选择时也应注意与房间整体风格搭配,比如过于复杂的造型和花色不适宜简约风格的房间。另外在选择灯具的时候也要考虑更换灯泡是否便利,而在选择灯泡时最好使用节能灯泡,一方面照明效果好,另一方面节约用电量。

除上述之外,用电安全是最为重要的。业内人士提醒消费者,使用灯具必须在预定电压、频率下使用,而且接地式灯具要经常检查接地情况,确保用电安全。灯具也要注意专地专用,一些仅限室内使用的灯具不宜移至室外使用,取暖器周边不应使用普通灯具,同时灯具不能安装超过指定瓦数的灯泡,在换灯泡时一定要先切断电源,确保安全。

(据《信报》)

## 一季度湖南省人均房租增两成

国家统计局湖南调查总队发布的一季度数据显示,湖南居民人均居住消费993元,同比增长8.8%。其中,人均租房房租增长20.2%。虽然许多刚刚毕业的年轻人都会选择租房,但在房租波动等因素影响下,不少人或准备提前买房,摆脱“寄人篱下”的生活。

“现在,租房市场还将有一波大行情。”从事房屋租赁工作的业内人士段经理说,每年5月到7月“毕业季”,不少大学生毕业后选择留在长沙,必然引发新一轮租房潮。目前,长沙的房屋租赁市场主要针对市区工作人士,而毕业大学生新人职场后,在一定程度上推升了租房需求,但房租价格一般会相对稳定。

和房屋租赁市场相似,今年以来的房地产销售市场表现火热,不管是新房还是二手房都有不俗的表现。数据显示,国家抽中的长沙、岳阳、常德三市新建商品住宅成交量同比大幅增长,价格稳中趋升,二手住宅市场进一步活跃。其中,一季度,长沙市新建商品住宅成交341.18万平方米,同比增长51.5%。

今年4月8日,湖南《关于积极化解商品房库存促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》发布,其中表示政府将积极培育住房租赁市场。业内人士称,这也在政策层面进一步支撑着租房市场的扩大,也会对新房、二手房交易带来一定的拉升。

(据红网)

## 中消协曝房屋中介四大问题

包括乱收费、合同中存在不合理条款、违规操作资金监管、隐瞒房屋真实情况

4月30日,中消协发布了《房屋家居领域投诉情况专题报告》,其中曝光了房屋中介的四大问题,包括乱收费现象严重、存在霸王条款、资金监管过程中违规操作、隐瞒房屋真实情况。

根据全国消协组织投诉受理情况分析,中介服务存在的问题主要有:第一,房屋中介乱收费的现象比较严重。如收取高额的服务保障费,但在收取之后并没有真正保障消费者的权益。

第二,房屋中介合同中存在不合理条款。如“一方出现违约行为,违约方赔偿等同于定金额的违约金,交易过程中产生的费用及甲乙双方的

佣金及服务费在违约金中扣除”,这就意味着如果卖方违约,买方仍然要从违约金中拿出一部分作为中介费。

第三,在资金监管过程中,部分中介机构违规操作,代替银行为买方做资金监管,将买方的购房款收入自己公司的资金池中,并利用这部分资金违规高息贷出,作为其他消费者的“首付贷”,这种行为严重威胁到了消费者的资金安全。

第四,部分房产中介隐瞒房屋真实情况,如抵押情况、房屋质量问题等,消费者交付定金、中介费之后才予以告知,这种做法损害了消费者的知情权。

(据《北京青年报》)