

## 楼市观察

责任编辑:郭爽

微博:

http://t.xinmin.cn

guoguo11

邮箱:

9773859@qq.com

热线电话:62791234-308



# 开学季,名校带热租房市场

暑假结束,新学期开始,上海一名家长因孩子考上了名牌民办小学但离家较远,她咬咬牙在学校附近租下月租近2万元的房子,举家搬去。暑假最后一个星期,她特地请了年假,来到新家,陪着孩子提前“进入状态”。

孩子考进名牌私立小学,家长肯定开心。从经济角度看,购买学区房的费用是省去了,过去购买的学区房甚至已经可以“脱手”了。但其实上私立小学,成本不低。

每年的学费就是一笔不小的开支,撇开学费不谈,许多家长为了孩子上学近,纷纷在名牌学校附近租房,使得那些区域的租房市场空前火爆,支出节节攀升。

首先,许多私立名牌小学所在地,本身就是上海的“好地段”,区域房价整体价格已经不低。比如,爱菊小学、永昌小学,都在寸土寸金的市中心,爱菊小学附近,不是“豪宅型”的商品房,就是颇具情调的新里洋房,出租价格,可以达到每月1.5万元至2万元(均为装修尚可的两房,下同),已非工薪阶层能够承受。稍远一些的名校,像建

青实验学校,因为地处高档住宅区古北新区,环境较好的商品房租金也在每月1.5万元以上;只有年代较远的老式外销房略为便宜,但月租金也要万元以上。

稍远一些的私立名校,像世界外国语小学、七宝外国语小学,地处成熟社区,可供租住的房源不多,这也推动租价走高。世界外国语小学附近,商品房小区月租金超过万元,想要节省些,就只能租老公房,价格在4000元左右。七宝外国语小学虽然地处外环线以外,但商品房月租金已经飙到8000元上下,离学校越近,越贵。而像虹口区的上外附小,周边1公里内几无商品房,要么是装配较差的老公房,要么就必须走远一些,月租金大都5000元上下。

徐蒙

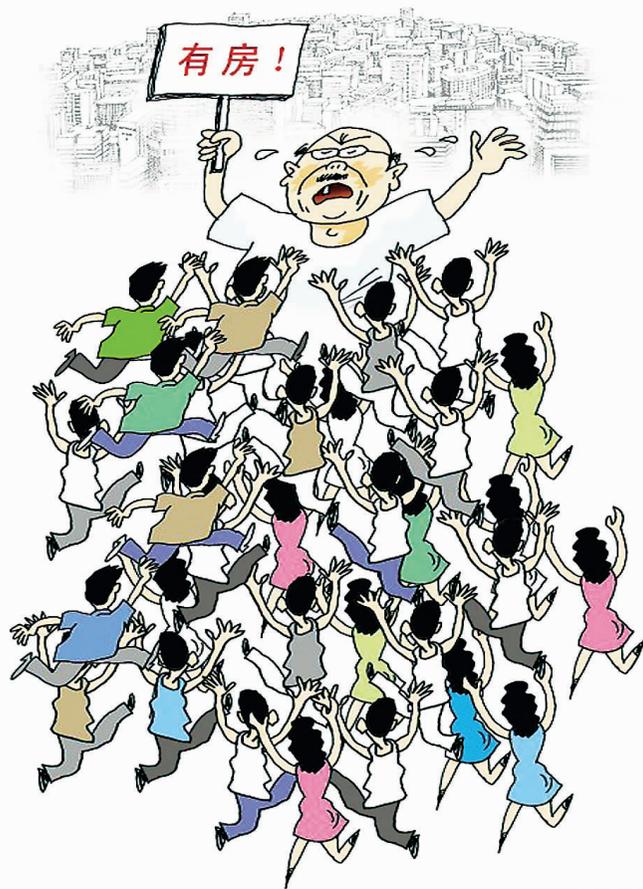


图 牛力

## 放松「限外令」对楼市影响甚微

日前,住房和城乡建设部、商务部、发改委、人民银行、工商总局、外汇局等六部委联合下发《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》,放开境外机构和个人在内地购房的地域、数量限制,这也是自2006年国家颁布“限外令”以来首度取消相关限制。

今年1—7月全国房地产开发企业到位资金利用外资185亿元,同比下降24.5%。外国人购房的重点城市在一二线,且实际购买数量并不多,以上海为代表的一线城市限购政策尚未放开,因而政策对一二线城市而言影响并不大。 陈洁

## 8月百城房价16个月来首现环比同比双涨

据中国指数研究院数据,2015年8月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为1.08万元/平方米,环比上涨0.95%,涨幅较上月扩大0.41个百分点。同比来看,在经历连续十个月同比下跌后,百城房价于本月止跌,上涨0.15%。

综合来看,百城住宅均价则为16个月以来首次出现环比双双上涨。

从涨跌城市个数看,51个城市环比上涨,49个城市环比下跌。与上月相比,本月价格环比上涨的城市数量增加5个,其中涨幅在1.00%以上的城市有14个,较上月增加1个。其中,上海房价环比涨幅居首,源于本月多个高价项目入市,均价上涨3.77%。

8月价格环比下跌的城市数量减少4个,其中跌幅在1.00%以上的城市有7个,较上月减少10个。

同比看来,住宅价格同比上涨的城市个数为18个,上涨城市个数较上月增加1个。其

中,深圳上涨26.38%,仍居首位;上海、保定等13个城市涨幅介于1%—10%之间。住宅价格同比下跌的城市个数为82个,较上月减少1个。

中指院报告称,在今年一系列宽松政策影响下,楼市持续呈现回暖态势,8月市场成交继续保持稳定,百城价格指数环比涨幅扩大,并推动同比止跌转涨。政策方面,“双降”以及公积金新政将进一步刺激消费者购房需求;供应方面,房企制定少量缓推的推盘策略,为“金九”旺季提前热身,重点城市供应量平稳释放;库存方面,供需两端表现均衡,库存压力继续释放。

中指院预计,各类利好政策将为9月传统楼市旺季的到来再增动力。在下一步地方政策积极配合、房企加快推盘的影响下,预计下月至年底楼市供需两端将继续升温,“金九”旺季或将如期而至。价格方面,目前全国楼市仍以去库存为主基调,部分城市去化压力尚存,房价将继续保持平稳。 唐滔

## 二套房公积金贷款首付降为两成 业内称此举对市场影响有限

9月1日起,公积金贷款购买二套房,首付比例下降至两成。

住建部通知称:为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策,支持缴存职工合理住房需求,对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的,最低首付款比例由30%降低至20%。

北京、上海、广州、深圳可在国家政策基础上,结合本地实际,自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。

上海中原地产分析师龚敏认为:“住房公积金最低首付款比例降至20%,这是基于当前经济压力下对房地产政策继续保持利好的信号。但此举对市场影响有限,因为纯公积金贷款比例很少,所以很难会有非常大实质影响,但结合之前‘双降’对促进楼市购买信心增强,有利于促进金九银十交易。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,此次包括住建部、财政部和央行联合发文,确实出乎市场的预计。因为在此前已经降息的情况下,公积金贷款利率已经下调了0.25个百分点。这使得公积金贷款的利率本身就已经比较低了。但是此次政策对于二套房的公积金贷款首付比例也进行了下调,确实反映了政策层面较大的刺激力度。

此次政策对于一线城市和二三四线城市的具体政策落实提出了不同的建议。其中对于二三四线城市来说,按照目前的一个政策,二套房房的公积金贷款首付比例可以

进行下调。这使得此类城市改善型购房需求可以积极释放。当然,从实际操作过程来看,类似南京、郑州等重点二线城市可能会有压力,一方面是房价上涨已经是既定事实,二是公积金贷款额度可能会有不足的风险。所以预计在实际落实过程中,三线以及以下的城市会面临更好的政策扶持。而二线城市可能会择优选择改善型购房需求进行公积金贷款政策的调整。

而对于包括北京在内的一线城市,调整的可能性是不大的。一方面是此类城市目前房价上涨的力度是最大的,另一方面是如果给予二套房房的公积金贷款首付比例进行调整,那么可能会激活更多一批高端置业需求。虽然这可以带来市场成交的上升,但可能也会加大房价上涨的压力。

这个政策对于房地产市场是有积极意义的。第一、今年是典型的政策宽松年,各类宽松政策集中,可能会使得9月份房地产市场面临一个非常好的购房时机。尤其对于二套房购房者来说,最佳的购房实际恰是在这个时候真正来临。

第二、在9月份传统金九银十的阶段,出台这个政策,这会使得购房者的信心继续提振。尤其是一些有改善购房需求的群体,更会在这个时候积极入市。毕竟考虑到公积金贷款额度可能会有不足的风险,早申请早购房才是最明智的。

英大证券研究所所长李大霄认为,此举是稳定房地产市场的重要利好政策,利于满足部分居民的改善型需求,对于房地产市场的稳定有正面作用,进而对稳定经济有正面作用,对房地产股票也有正面作用。

## 让古玩古家具

因土地原因未建成的博物馆,关藏明清代百多件精品,不泛入选《文物出版社图集》。因投资者国外发展,特全权委托懂行者经纪代理。函索资料。联系:13757424750陈

## 快速提取公积金咨询

只需身份证 十分钟办理搞定 电话:13761986856 唐 地址:虹口区四川北路1668弄东宝兴路路口

## 千岛湖 入住床位有178位 千湖伴大酒店

包吃包住 60元/人/天 联系电话:13362160588 来回车费150元/人 每周一、周五发车 地址:控江路2075号和平公园1号门对面恒鑫宾馆201室

## 润信注册公司 财税咨询

专业 13585900733 外资 自贸区 高效 400-021-1250 内资 网址:www.rency.net.cn 徐汇区斜土路2669号2305、06室