

11 月份楼市涨幅回落

警惕局部区域热点“异动”

根据国家统计局发布的“2020 年 11 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况”，11 月份，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。其中，北京下降 0.1%，上海和深圳持平，广州上涨 0.9%。二手住宅销售价格环比上涨 0.5%，涨幅与上月相同。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨 0.5%、0.3%、0.8% 和 0.6%。

“11 月份，各地认真贯彻落实党中央、国务院部署，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，进一步落实房地产长效机制，推动房地产市场平稳健康发展。”国家统计局城市司首席统计师绳国庆说。

国家统计局数据显示，11 月份，31 个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅与上月相同。

8 月份以来，各线城市新建商品住宅销售价格和二手住宅销售价格的涨幅持续收窄或持平。记者对数据进行梳理后发现，一二三线城市的新建商品住宅销售价格涨幅分别从 8 月份的 0.6%、0.6% 和 1% 下降到 11 月份的 0.2%、0.1% 和 0.1%；二手住宅价格涨幅从 8 月份的 1.0%、0.4% 和 0.6% 下降到 0.5%、0.1% 和 0.2%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进说，房价涨幅的降温态势与全年房地产市场大环境有关。进入四季度，房企为加快冲刺全年销售目标，有意识地降价促销；西安、宁波等城市密集发布收紧调控政策，各地在积极夯实城市主体责任，有利于房地产市场的总体平稳发展。

从房价环比上涨城市数量变化来看，11 月份，新建商品住宅价格环比上涨的城市数量有 36 个，比上个月少 9 个；下跌的城市有 28 个，比上个月多 9 个；6 个城市房价环比持平，与上个月相同。其中，环比最高增幅为济宁的 1.2%；最大降幅为太原、南昌和南充的 -0.4%。

“从惯例来看，经过 9 月和 10 月两个月的集中成交后，11 月楼市会进入‘喘息’调整期，楼市降温属于正常现象。此外，不少城市在四季度出台收紧楼市调控措施，对房价上涨预期产生抑制。因此，11 月房价涨幅开始收窄。”中原地产高级分析师卢文曦表示。

下半年以来，随着各种调控政策的出台，房地产市场过热城市的房价上涨冲动被抑制。根据中原地产测算，截至 11 月份，2020 年下半年以来，已有 30 多个城市收紧调控政策，如杭州、东莞、宁波、郑州、深圳、南京、长春和海口等热点城市纷纷出台政策为楼市降温。

市场分析人士指出，今年房地产市场分化较为明显，长三角地区和粤港澳大湾区等区域的部分热点城市房价面临上涨压力，出现“价格倒挂”“众筹打新”“万人抢房”等炒作现象；而有的城市产业支撑不足、人口净流出，房地产市场面临下行压力。对此，各地需要时刻绷紧房地产市场调控这根弦，对于影响房地产市场稳定的“异动”和风险要随时保持警惕，发现问题快速出手，防止局部问题蔓延。（据新华社）

2021 年 楼市怎么走？

■重要会议召开，重申“稳楼市”要求

年末两个重要会议已召开，传递出 2021 年楼市政策信号。一是住建部房地产工作座谈会，重申了坚定落实“房住不炒”和“长效机制”；二是中央政治局会议，指出要“促进房地产市场平稳健康发展”，相比 2018 年和 2019 年的年末政治局会议均未提及房地产，此次重申意味着房地产调控仍然是供给侧改革框架中的一部分。

“房住不炒”和“因城施策”作为房地产政策主基调，即便在疫情期间也未曾动摇，在疫情过后将作为长效机制继续贯彻执行。中央经济工作会议召开在即，“稳楼市”将依然是 2021 年房地产政策的内核诉求。

■2021 年楼市政策环境“一变两不变”

预计 2021 年，楼市政策环境将呈现出“一变两不变”的特征。“变”的是，“三道红线”融资监管新政改变了行业生态，将同时对房企融资、销售、开发行为产生影响；“不变”的是，“房住不炒”和“因城施策”的政策基调不变，城镇化维持增长的长期趋势不变。

预计房地产市场成交基本平稳。刚需仍是政策支持的对象，2021 年年初销售有望延续复苏行情，居民购房需求平稳释放；但下半年受三四线城市拖累，销量存在下行压力。全年销售面积和销售额同比增速可能分别约为 2% 和 5%，并呈现前高后低的态势。

房价涨幅有望进一步收窄。在常态化组合调控下，房价上涨空间将十分有限；同时畅通资金链的诉求倒逼房企更加重视内源性融资，以价换量促回款是一个稳定可控的选择。预计 2021 年房价同比增速稳中有降，商品房平均售价涨幅有望进一步收窄至 3% 左右。

房地产投资增速或小幅收窄。一方面，土地投资将在融资约束下明显失速。“三道红线”融资新政下，多数房企面临“踩线”压力，倚仗“大而不倒”坐等救济的投机心态不再适用，房企融资战线被迫收缩，有息负债规模增速持续走低。反映到拿地上，预计房企将一改 2020 年大力补仓的风格，转而趋于谨慎，土地购置费增速回落至约 4%。另一方面，建安投资对开发投资的支撑将再次凸显。三方面因素促使房企倾向于加大新开工和施工力度，带动竣工面积转好：一是多数房企现有土储还能维持 3~5 年的存续，可开发项目供应充足；二是随着疫情拨云见日，工程项目施工进度不再受到大的约束，开发能力提升；三是在融资监管下，房企加快销售回款，畅通资金链的诉求提升，客观上需要加快竣工满足可售房源供应。叠加土储结构中一二线城市占比提升使单位施工强度增长 2% 左右，建安投资或能实现 7% 左右的增长。综合来看，预计 2021 年房地产投资增速前高后低，中枢较 2020 年小幅下移至 6%。

（据经济日报）

让“打工人”放心租房

11 月以来 5 地发文规范市场

目前中国房屋租赁人数已超 2 亿人，然而今年以来，已有超 30 家长租公寓相继出问题，为租客带来很大困扰。如何让在外漂泊的“打工人”住得安心，成为监管部门的关注重点。

广州等 5 地发文规范住房租赁市场

据记者不完全统计，11 月以来，至少有重庆、深圳、武汉、西安、广州等 5 地发文规范住房租赁市场，这些城市政策内容各有侧重。

其中，租金监管方面，重庆指出，承租人向住房租赁企业支付租金周期超过 3 个月的，住房租赁企业收到的租金和以房屋租赁贷款方式获得的资金均应监管。承租人向住房租赁企业支付租金周期在 3 个月以内的，由承租人自主决定是否将租金存入监管账户管理。存入监管账户的租金在住房租赁企业、承租人和承办银行签订住房租赁资金监管协议生效后的次月，按月划转给住房租赁企业。

部分长租公寓采取“高进低出”“长收短付”造成“跑路”等问题，已经引起政府部门高度重视和社会密切关注。深圳、武汉两地明确，住房租赁企业不得通过“高进低出”“长收短付”等方式，恶意提高或降低租赁价格、侵害房屋权利人和承租人的长期合法权益。一经发现，房管部门将发布相关行业风险提示。同时，住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款，不得将住房租金消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同。

“高进低出”是指支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金，“长收短付”即收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期。同时，深圳、武汉两地还在新规中要求，住房租赁企业与房屋权利人或者承租人的房屋租赁纠纷无法协商解决的，应当通过人民调解、诉讼、仲裁等法律途径解决，不得采取暴力威胁、恐吓、断水断电等暴力手段驱逐承租人。

此外，西安拟对住房租赁企业信用分级，同时拟规定：通过虚假出租、虚假网签备案等骗取奖补资金及以明显高于市场价抢占租赁房源，并造成不良社会影响的，信用分直接扣减为零，并列入“黑名单”；从业人员在租赁经营服务过程中涉及刑事犯罪的，信用分直接扣减为零，将人员及企业直接列入黑名单。

专家：规范租赁市场，保障租客和房东权益

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示，类似规范防范了“爆雷”事件，保护了租客和房东，尤其是保护租客的权益。租客本身对此类长租公寓比较信任，但如果没有较好的保障，就会失去租赁信心。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄指



出，对于租客和房东来说，加强租赁市场监管，租赁行业更加规范化，自身合法权益得到保障，以利于减少维权事件的发生。近期出台的租赁市场管理条例中，涉及加强信用管理体系的建立、加强住房租赁资金监管等内容，表明了政府对规范住房租赁市场秩序、堵住长租公寓监管漏洞的决心，对于整治长租公寓乱象有一定的积极作用。从未来政策走向看，加强租赁资金监管将成为一个重要方向。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也持相同看法，他表示，未来的政策走向，还是要对长租公寓租金贷加强监管，租金贷一定要控制一定的比例，而且不能让小贷机构去参与，以这种高利贷的形式来进行。

若不幸遇到长租公寓出问题，租客应该怎么办呢？诸葛找房数据研究中心指出，不要过于惊慌失措，保持冷静的心态，首先可以与机构协商解决方式，在寻求无果的情况下，也可以积极运用法律途径维权。在遭遇房东驱赶时，租户可以通过司法程序维护自身的合法权益。由于平台责任使租户无法继续承租导致的损失，租客可以要求平台方承担损失和相关赔偿；即使公司破产也可以在未来的破产清算流程中依法按照比例获得赔偿。

长租公寓行业如何健康发展？

对于长租公寓行业现状，我爱我家董事长兼总裁谢勇指出，当前，行业内存在一股思潮误区，以为采用互联网行业普遍采用的“烧钱”模式，“烧”成行业老大，就能掌控定价权，然后再通过涨价达到盈利目标。这种违反“商业规律”及“商业本质”要求的行为，难免对行业产生短期的负面冲击。

如何才能让长租公寓健康发展？景晖智库首席经济学家胡景晖说，造成长租公寓行业今天的局面原因很简单，如同 P2P、共享单车等问题一样，“新兴行业在资本的挟持下严重跑偏，让社会 and 消费者付出了沉重的代价。”他认为，一方面要鼓励创新，同时也要加强监管，二者不可偏废。

严跃进表示，对于租赁市场来说，蛋壳公寓事件引起了很多问题和反思，加强监管也是必然的。对于长租公寓市场，也需要研究市场需求。但从近期的企业运作来说，加强监管是第一步。对于违规操作和有风险的经营模式，近期确实需要纠偏，这是很关键的内容。

胡景晖提到，9 月 7 日，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，通过加强立法、加强行业监管、资本市场改革、农村土地入市、国家队进场等，长租公寓行业未来可以积极健康发展。只是如今第一波“拍死在沙滩上”，如果监管对中国的长租公寓进行 20 年系统性产业规划，辅之以立法和行业管理，行业前景依然非常光明。（据中国网）

置业指南

购房前了解这些知识



买房前须知

1. 民用住宅建筑权属年限为 70 年，商用房屋建筑权属年限为 40 年，工业用建筑是 50 年。
2. 在国家有关房地产法律法规中，没有“意向金”的提法，要么是定金，要么是保证金。
3. 挑选户型至少需要以下几种图：规划图、单元平面图、户型平面图。
4. 低层为一层至三层；多层为四层至六层；小高层为七层至九层；高层为十层及以上。

5. 别以为九到十一楼不错，这是阳光最强烈的位置。
6. 大家购房所付的保险费其实是可以打八五折的。
7. 别以为实测面积是对的，最好自己带上卷尺测量。
8. 购房时大多会有一些面积是赠送的，如阳台。阳台分为封闭和半封闭两种，封闭阳台要全部算面积，半封闭阳台只算一半面积，半封闭阳台越多越超值。

关于住宅的长宽高

1. 住宅的净高，是指下层地板表面或楼板上表面到上层楼板下表面之间的距离
2. 住宅的开间，是指一间房屋内一面墙皮到另一面墙皮之间的实际距离。

3. 住宅的长度和进深，是指一间独立的房屋或一幢居住建筑从前一墙皮到后一墙皮之间的实际长度。
4. 住宅的层高，是指下层地板表面或楼板表面到上层楼板表面之间的距离。

住房公积金冷知识

1. 提取公积金缴付房租的条件是房租超出家庭工资收入规定比例的。目前装修自住住房不能办理住房公积金提取，也不能申请住房公积金贷款。
2. 购买门面房不能提取住房公积金。
3. 职工办理离退休的，可以提取住房公积金，并注销其住房公积金账户，但办理提前退养或

- 内退的职工不能提取住房公积金。
4. 住房公积金组合贷款是指个人申请住房公积金贷款不足以支付购买住房所需资金时，其不足部分向贷款银行申请住房商业性贷款的两种贷款之总称。
5. 凡在本区域内购买建造、翻建、大修自住住房的职工，可以申请公积金贷款。

关于过户

1. 继承过户费用：继承权公证。
2. 赠与过户费用：个税契税公

- 证费。
3. 二手房过户费用：营业税个税契税。

关于贷款

1. 目前个人住房贷款还款方式主要为等额本金还款和等额本息还款两种。
2. 区别：等额本息，就是每个月还款的“本息”之和始终保持不变。而等额本金，就是每月的还款总额里，本金部分始终保持不变，利息另算。
3. 配偶买过房且贷款未还

- 清，另一方买房仍算作二套房，不能享受首次购房的各种优惠政策。
4. 向银行贷款过程中可能出现各项手续费：公证费、律师费、保险费、评估费、手续费等。
5. 正常买房按揭贷款一般只产生两类费用：手续费、评估费。（据华龙网）

天津年末新房市场冲刺 房地产市场热点有变化

2020 年年关将至，天津新房市场冲业绩发力揽客。记者走访市场了解到，随着 12 月份热门地块上市推介以及区域经济发展，市场热点出现新变化。

据了解，天津市众多房企积极营销，带动新建商品住宅成交面积自 5 月起同比保持正增长态势。截至目前，新房入市量持续增长，新房月均销售超过 100 万平方米。在近期成交的新房中，市区新房成交占比提升。成交户型中，90 至 120 平方米产品占据市场主流。随着房企纷纷对大户型房源采取重磅优惠，一些持币待购的买房人终于出手了，面积在 144 平方米以上的新房成交套数占比有所提升。

业内人士分析指出，土地是楼市的风向标。12 月份待出让土地共计 25 宗，热门地块位于滨海新区、西青区、津南区和河西区，对新房和二手房都产生影响。例如，近年来，中北镇 - 李七庄 - 精武镇 - 大寺区域是天津环线楼市最为活跃的区域，产城融合价值较高，外来人口聚集度高。西青大寺镇板块内土地稀缺，本月挂牌地块是自 2009 年以来大寺镇首宗出让宅地。板块内目前无新房项目在在，在售的二手房中，高层住宅成交均价为 19000~22000 元 / 平方米，洋房的成交均价 23000~25000 元 / 平方米。新的地块入市将对市

场产生连锁反应。此外，本月津南区挂牌的 5 宗土地中，三宗位于国展西片区，该板块现已成为津南区滨海教园之后关注度最高的板块。目前在售新房项目中，高层住宅 19000 元 / 平方米左右（含精装），洋房 21500~22500 元 / 平方米（含精装）。另外两宗棚改地块位于辛庄白塘口片区，辛庄片区的面貌将进一步提升。还令人关注的是，在市区新房市场中，河西区表现最突出。目前陈塘板块配套在逐渐完善，梅江板块以生态环境为核心卖点，多打造高品质、改善型宜居社区。

据悉，天津市楼市政策稳定，土地市场较为理性，部分区域在建库存储备较多，供应充足。专业机构从新房供求关系、量价走势、首开去化、客户信心等方面看到市场需求逐步回归到城市综合价值。近日，天津市政府正式对外宣布，天津滨海新区未来将探索实施京冀居民在滨海新区落户及购房新政，吸引京冀居民在滨海新区安家置业。此举对于滨海新区楼市带来重大利好。一些房企人士表示：当前天津经济回稳，接下来天津楼市如何发展，主要取决于政府为稳定经济发展、提高人才引进速度而制定的相关举措能否如期兑现利好。（据北方网）