

## 1月份一、二线城市房价进一步趋稳

## 预计上半年房价增幅继续收窄

青年报记者 陈颖婕

本报讯 昨日,国家统计局发布了2017年1月70个大中城市住宅销售价格统计数据。从数据来看,70个大中城市新建商品住宅价格环比增幅为0.2%,相比2016年12月份0.3%的增幅继续回落。观察历史数据,目前该指标基本延续了去年四季度以来的走势。业内人士分析认为,今年1月延续去年年末的“合理”区间,且离“过热”和“偏热”区间相对较远,这说明此前过热的房价已得到较好抑制。伴随着政策调控继续释放,市场交易水平出现一定程度下滑,过快的房价上涨走势难以支撑。从这个逻辑看,预计今年上半年房价环比增幅数值不会太大,房地产市场总体将停留在平稳运行的区间中。

## 一月房价上涨城市继续减少

从昨日发布的最新数据来看,今年1月,15个一线和热点二线城市中,有11个城市新建商品住宅价格环比下降、3个城市持平。

对此,国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读认为,15个一线和热点二线城市因地制宜、因城施策实施房地产调控政策以来,市场变化明显,房价持续趋稳回落。其中,11个城市1月份新建商品住宅价格环比下降,降幅在0.1至0.5个百分点之间;3个城市环比持平。

此外,一、二线城市新建商品住宅价格环比基本止跌,三线城市走势总体平稳。初步测算,1月份一线城市新建商品住宅价格环比继续持平;二线城市新建商品住宅价格微涨0.1%,涨幅比上月回落0.1个百分点。从同比看,一二线城市房价涨幅进一步回落。

## 多家房企去年成绩单亮眼

二手房市场方面,统计数据显示,2017年1月份,70个大中城市二手住宅价格环比增幅0.3%,而这也是出现的连续22个月上涨。相比2016年12月份数据,1月份的增幅总体持平。此外,观察2016年全年和今年1月份数据,一二手房的价格走势基本一致。

而从近期发布的多家房地



房地产市场总体将停留在平稳运行的区间中。 新华社 图

产2016年全年业绩报告来看,超六成房企预计净利同比实现增长。其中,房企龙头“招保万金”中,金地集团和招商蛇口均预计去年全年净利同比增幅将实现翻番,最高增幅分别达到105%和102%。此外,上海的多家房企也在去年交出了靓丽的成绩单。此前连续两年亏损的\*ST中企2016年报扭亏为盈,公司去年净利润同比大增126.35%,且公司正在推进的重大资产重组,拟向大股东上海地产集团发行股份购买其持有的中星集团,不仅让其解决了同业竞争问题,摘帽也是指日可待。上实发展、绿地控股等知名上海房企在去年全年净利也均呈现不同程度增长。

## 上半年房价增幅或将收窄

对于今年上半年房价的走势表现,严跃进认为,房价增幅将继续收窄。其指出,2016年第四季度的政策调控效应会继续释放,这对于今年上半年房地产市场的稳定发展有积极的

作用。当市场交易水平也出现一定程度下滑后,过快的房价上涨走势自然也难以支撑。从这个逻辑上看,预计今年上半年房价环比增幅数值不会太大,房地产市场总体将停留在平稳运行的区间中。

也有业内人士认为,过去两年房地产市场的热销,使得2016年至2018年房企确认收入的高增速具有较强确定性。不过,从长期来看,行业毛利率仍呈趋势性下滑。此外,从资金面压力来看,也将导致房价出现调整。短期来看,新房市场定价权掌握在房企手中,房企根据自身资金面压力在“保价控量”和“降价冲量”之间调整。目前房企的降价动力不足,但是考虑到今年上半年销售缩量回款减少,以及房企融资全面收紧,此外还有下半年开始出现的债券到期压力,因此预计房价可能会在下半年出现回调压力。如果楼市调控和融资收紧在年末并未出现松动,预计2018年的降价压力会出现明显上升。

## ■关注

司法拍卖还可以买到打折房产  
春节后上海多套房产成交

青年报记者 吴缙超

本报讯 逛逛淘宝也能拍套房,随着淘宝网司法拍卖房产的推出,越来越多的买房者开始尝试这一新渠道,去网上拍一套市场价打折的房产,记者发现,节后淘宝拍卖的房产有点热,上海本地有多套房产成交,金额大多高达千万元。

## 起拍价格普遍不高

淘宝司法拍卖的房产,买房者一般都是冲着便宜而去,实际上的成交价确实存在市场价打折的情况,比如,本月拍卖的志丹路97弄一套建筑面积149.63平方米房产,尽管占有使用中,承诺成交后三个月内腾退,最后以574万原成交,其评估价高达819万元,记者在二手房租售服务平台安居客上查询发现,志丹路97弄中,140多平方米的房产出售价均高达750万元左右。

另外,宝山区友谊路1588弄办公房产宝洲大厦,2007年建成,一套建筑面积404.49平方米房产,评估价达386万元,起拍价247万元,最后成交价260万元。当然也有未成交的,坐落于上海市长宁区新华路543号2号楼一套房,162平方米起拍价798万元,评估价1112万元,尽管所处区域周围环境较好,公用设施配套完善,交通便捷度较高,小区物业较规范,还是无人光顾导致流拍。

## 评估价只是参考值

评估价只是网上房产拍卖的参考值,在竞买人的参与下,成交价仍会抬高。本周在南通市中级人民法院淘宝网司法拍卖平台上一套位于黄浦区顺昌路的房产,从1950万元开始起拍,9名竞买人经过151轮激烈争夺,116次延时,最后拍得2825万元,其评估价为2750万元。

普陀区西康路989弄5号一套建筑面积为167.64平方米房产,该标的存在二次过户(至今已缴纳契税税金265929.02元),

起拍价830万元,最后133次竞价以1685万元成交,评估价则是1181万元。

## 海外买家成功竞拍

网上拍卖还吸引了海外卖家,本周,在淘宝网司法拍卖平台上,一套位于上海闵行区中青路的独栋别墅,10名竞买人经过166轮激烈争夺,155次延时,最终被N3920号竞买人以3103万元的价格拍得,比起拍价高出803万元,溢价率高达34.91%,整个拍卖过程共吸引了4万多人围观。这栋别墅楼高2层,建成时间为2011年,建筑面积750.17平方米,其中地下建筑面积281.7平方米,室外还建有独立的游泳池。原主人是一名“老赖”,因欠银行5000多万元债务而被诉讼至法院。后拒绝履行法院判决而遭南通市中级人民法院强制执行。

据了解,此次竞拍成功N3920号竞买人系旅美华侨,他是从美国本土登录了淘宝网拍卖平台参与竞拍的。竞买成功的旅美华侨表示因自己近期工作繁忙,将会授权并委托家人前来法院办理相关过户手续。

## 过户费用不可大意

不过,对于网上拍卖被法院查封的房产,金额动辄几百万、几千万,参与者不可掉以轻心,按照规定,凡具备完全民事行为能力公民、法人和其他组织均可参加竞买,法院还安排时间,让竞买人实地看样,拍卖活动设置延时出价功能,采用设有保留价的增价拍卖方式,不到保留价不成交。拍卖竞价前淘宝系统将冻结竞买人支付宝账户内的资金作为应缴的保证金。拍卖成交后,余款在7个工作日内付到法院指定账户,拍卖未成交的,竞买人冻结的保证金自动解冻。

需要注意的是,买受人竞买成功后,标的物过户登记手续由买受人自行办理,所涉及的一切税、费及可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。

国家统计局2月22日发布数据



新华社 图

上海蓝天经济城  
大虹桥商务辐射区商务办公新天地

网络游戏、互联网金融、互联网精准营销、物联网享受产业扶持政策  
银南翔文化商务区30万平方米商务楼对外租售对优质企业实行房屋补贴

市区产业招商办: 恒丰路638号苏河壹号A座2301室 电话: 63537000 52371722  
总部产业招商办: 互联网金融产业部 电话: 69126090 59129206  
精准营销产业部 电话: 59126456 59126383  
物联网产业部 电话: 59126934 69923293  
游戏产业部 电话: 69029707 59129457



欢迎访问我们的网站: WWW.CNLANTIAN.COM  
总部地址: 上海真南路4268号 电话: 69125111

广告