

政策密集出台后多地楼市一线见闻

从明确首套房“认房不认贷”标准,到延续实施居民换房个税优惠政策,再到引导降低存量房贷利率、优化调整住房信贷政策……近期一系列房地产政策优化调整,不断充实政策调控工具箱。

记者近日走访北京、上海、郑州、长沙、惠州、淮南等地楼市发现,以京沪为代表的一线城市房地产市场交易活跃,购房者信心大幅提振,二三线城市表现相对平淡,交易情绪仍待传导。

一线城市新房交易活跃

“新政策出台后的第一个周末,单日来访量和成交量明显上升,是此前的2.5到3倍。”上海市普陀金茂府的营销经理告诉记者,“认房不认贷”政策出台后,能够明显感受到客户购房信心的提升。

金茂华东区域总经理关翀表示,贷款已还清的无房户的首付比例从7成下降3.5成,其购买力随之大幅提升。“我们发现不少准备置换的客户能够负担得起首付了,这在一定程度上促进了成交量的增长。”

上半年客户寥寥的远郊盘成交热度陡然提升。位于上海嘉定区的某楼盘,周六一天就成交了60余套。“客户都是分销渠道商带过来的,现在中介机构手里积累了足量的刚性改善客户,本来正持币观望的购房者突然遇到政策利好,就开始出手了。”一位中介机构负责人告诉记者。

因工作调动从山东到上海发展的科技工作者罗先生直言:“我是‘认房不认贷’政策的受益者。按照原先的政策,此前有过

贷款记录的购房者视同二套房购房者,必须掏出七成首付才能购买。而我现在工作不到5年,根本没有那么多积蓄。新政策出台后,我只需3.5成首付就可以‘上车’了,我每个月的薪水能覆盖掉贷款。”

在北京,“认房不认贷”政策落地后的首个周末,一些楼盘人头攒动,有刚需盘日均接待数百组客户。9月2日,中建璞园当日成交21.8亿元,热销268套;3日,北京高端楼盘融创壹号院一天揽金56.2亿元。不少楼盘甚至通知销售员24小时待命,售楼处“不打烊”。

“认房不认贷”政策落地后,一线城市新房市场活跃度明显提升,同时换房需求使二手房挂牌量增加。根据机构数据,北京和上海近期挂牌量分别增加了4000余套和3000余套。“很多有改善性需求的客户想置换,但要符合首套房首贷资格,需要将名下的住房先出售,因此挂牌量增加。”一家大型中介门店负责人说。

二线城市楼市反响较小

与一线城市燃起的购房热情相比,二线城市则显得温和。

9月1日宣布执行“认房不认贷”政策的长沙市,相比此前的工作日,周末并未出现明显的成交放量。“近几天的成交量与上周同期也基本持平,未出现快速拉升的情况。但在新房方面,日均成交有小幅增长。”湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾说。

郑州市8月3日推出15条政策措施以提振楼市信心,包括契税减免、购房补贴、“认房不认贷”等,并鼓励各商业银行下调存量个人住房贷款利率。目前,郑州新出台的15条政策措施已满月,市场逐渐泛起涟漪。

河南本地房地产开发企业星联芒果集团董事长王永光说,郑州15条楼市政策出台后,8月中下旬市场开始出现起色,该公司旗下多个楼盘新房销售量与7月份相比有明显提升。刚需是购房的主力军,但郑州市住宅库存量

较大,市场预期并未明显扭转,市场恢复仍需要一定时间。

根据贝壳研究院的统计数据,新政策满月后,郑州二手房成交量环比上涨约10%,改善客群受影响最为显著,新房改善性客户成交占比提升明显,但二手房挂牌房源价格调涨量占比下降约2.7个百分点,说明业主预期有所走低。

郑州贝壳公司的一名房产经纪人告诉记者,近期咨询购房的人明显增多,部分新楼盘的销售出现回暖迹象,如一个楼盘最近一周卖掉40多套,这在今年以来是比较少见的。

易居房地产研究院研究总监严跃进表示,目前一二线城市楼市总价300万至500万元的楼盘成交最为活跃。随着刚性改善需求的启动,整个置换链条开始轮动,预计1至2个月,500万至800万元的客户开始“出场”,进而带动800万元以上的中高端市场。随着新政策持续显效,市场上中高端住宅需求会进一步释放,追求好房子、好社区的改善性需求入市会更为积极。



三线城市成交呈分化态势

三线城市楼市则出现分化状态。

在广东,邻近深圳的惠州市能感受到楼市活跃的热度。来自广东河源市的邓先生正谋划在惠城区买一套“一步到位”的大户型。8月26日,他在惠州市金山新城马安片区看中一套143平方米的四居室,总价208.65万元,需要付3成首付即62.6万元,剩余房款则需贷款30年,月供7663元。近63万元的首付,让邓先生犯了难。

日前惠州实施“认房不认贷”政策,虽然在河源仍有一套正在按揭的房产,但按照新政策,邓先生的首付可降至2成,月供只提升了20元。“新政策实施后,月供几乎相同,首付省下20.9万元。

我可以去购买心仪的房产了!”邓先生开心地说。

但在安徽省淮南市,购房者对于新政策的感知却不太明显。一直在考虑购买婚房的陈先生仍在观望,“利好楼市的新政策不断出台,但是感觉我的目标楼盘去化速度却很慢,因此我会按照自己的节奏慢慢挑选,并不急于出手。”

同策研究院研究总监宋红卫认为,从新政策对市场的影响来看,能级越高的城市效果越明显,北京、上海等一线城市有望迎来一波置换改善潮。随着一线城市楼市成交热度的逐步传导,二线及三四线城市楼市成交也将逐步活跃。

新华社北京9月6日电



性别是雄还是雌? 生活环境如何?

——科研人员揭秘全球首只白色大熊猫最新研究成果

四年多前,四川卧龙国家级自然保护区管理局对外发布首张白色大熊猫照片,此后,多次拍摄到白色大熊猫活动影像,吸引了全社会的关注。

针对这只全球唯一白色大熊猫,卧龙成立了专门课题组,进行了长达四年的跟踪监测。性别是雄还是雌?它的生活环境与其他大熊猫有何不一样?近日,科研人员揭秘了最新研究成果。

卧龙国家级自然保护区管理局高级工程师谭迎春告诉记者,通过实时传输的红外相机影像资料,其实很早就发现这只白色大熊猫的尾部有疑似雄性大熊猫的生殖器特征。“但对于可能存在基因变异的大熊猫,在野外抓拍到的不够清晰的影像学证据,不足以完全支持对其性别的推断。要想获取更多更明确的生物学信息,只有通过基因检测,就是采集到白色大熊猫的粪便或者其他生物学样本。”他说。

然而,这并不是一件容易的事情。白色大熊猫通常在海拔高度2000米至3200米的高山峡谷地带活动,工作人员需要经过10个小时以上的跋山涉水才能

到达这一区域。目前,已监测到白色大熊猫的活动区域面积超过5平方公里,这一区域不仅有多种大型兽类出没,还跟其他多只野生大熊猫的活动区域重叠,想要精准采集到白色大熊猫粪便样本的难度和风险极大。

“我们就采用实时传输的红外相机技术和手段,对白色大熊猫活动频繁的区域进行重点监测。在实时传输的红外相机发现它后,立即组织人上山,根据影像指示的方向,去采集它的新鲜粪便,再迅速送去相关检测机构利用基因测序技术进行分析,最终DNA结论确认其性别为雄性。”谭迎春表示。

在实时传输的红外相机影像里,呈现了这只白色大熊猫的不少生活轨迹。卧龙国家级自然保护区管理局高级工程师刘明冲说,这只白色大熊猫经常会在卧龙保护区高山密林中活动。调查显示,这个区域气候温和湿润,植被良好,竹林茂密。在这里一个狭长中空的树洞附近,还拍到了白色大熊猫与一对大熊猫母子同框的照片。

“一般带崽的母熊猫遇到成年大熊

猫靠近,会表现出很强的攻击性。那只母熊猫能与白色大熊猫长期和睦相处,我们判断极有可能它是白色大熊猫的妈妈,这也与白色大熊猫是雄性性别的结论相契合。”刘明冲表示,与大部分独居动物为了防止近亲繁殖,大都是偏雄扩散不同,大熊猫是“离家”的雌性远离母亲,而“离家”的雄性与母亲家域通常会有部分重叠。

参与调查研究的北京大学生命科学学院研究员李晟说,红外相机还记录到了这只白色大熊猫和其他大熊猫个体之间的一些互动和交流,这显示虽然白色大熊猫长相比较特别,但它已与这个区域里其他大熊猫个体建立起了良好互动,生活得很好。从侧面也说明,卧龙的大熊猫栖息地质量很高,不仅有充足的食物资源,也为野生大熊猫提供了较为适宜的栖息环境。

此外,监测显示,该区域除了白色大熊猫和普通型大熊猫以外,还有多种大中型食肉动物分布,包括亚洲黑熊、狼等。赤狐、豹猫、小熊猫、毛冠鹿、中华斑羚等,也都共同生活在这片栖息地里。



白色大熊猫的活动影像

“对于像大熊猫这种大型熊类,除了集群捕食的豺偶尔可能会威胁到它们以外,其他动物很难对大熊猫造成伤害。”李晟表示。

据介绍,白色大熊猫监测研究还在持续深入开展,其更多的生物学信息也将在进一步分析和科学论证后陆续公布。

新华社成都9月6日电