“跌”字当头

“金九银十”加速楼市拐点显现

“金九银十”北京住房成交量仅为去年同期一半，成交均价较今年7至8月下降6%，“量价齐跌”成为今年“金九银十”的关键词。来自北京市房地产交易管理网的数据显示，截至10月30日，“金九银十”新房与二手房共成交26085套，较去年同期下降48%，创下3年来同期楼市成交量新低。

对于指望借助“金九月银十月”大捞一把的中国房地产开发商而言，“跌”字却成了今年九、十月楼市的主旋律。在中国政府明确表态继续坚定调控房地产市场的背景下，专家纷纷预测，房价天平正处于反转向下的关头，楼市下跌的节奏势必会加速，市场调整将不可避免。

来自中国指数研究院10月23日发布的监测报告显示，10月份上海商品住宅周成交面积为20.23万平方米，比去年下跌了近一半；深圳商品住宅周成交面积为2.92万平方米，比起去年同期的周成交面积11.23万平方米则下跌了三分之二；广州、南京、天津、杭州等地周成交面积同比均处于下降格局。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，楼市发展历程显示向来是“量在价先”，楼市成交量的下降是必经的阵痛，然后才能实现部分高房价地区价格的实质性下跌。

但根据国家统计局的数据，9月70个大中城市中，价格环比下降的城市有17个，持平的城市有29个。“由此可见，全国房价拐点已初步显现。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭则说。

九、十月份，上海、杭州、北京等地纷纷出现了一定规模的退房潮。分析人士指出，这既表明楼市投资投机者甚至是刚需急于在潮退之前逃离楼市避免搁浅，也暴露出部分房企资金链有断裂之虞。

从10月份密集发布的房企三季报中也可看出，开发商手中的存货在不断增加，一些企业负债率超过80%。为此房企正大量推盘，以消化库存。

业内人士认为，正是在国八条限购限贷等政策打压之下，市场出现了较大变化。去年以来土地的大规模供应、高开工率增加了楼市库存；在需求层面，一方面以限购限贷为代表的政策极大地抑制了投资投机需求，另一方面购房者普遍处于观望态势，整个供求关系发生了逆转。

中国房地产学会副会长陈国强表示，这对于近期泛滥的各种杂音无异于当头棒喝，这等于告诉市场，房地产调控仍会继续，限购限贷等政策并不会退出，这有利于引导市场预期，也必将加速房价的下降趋势。

杨红旭表示，今年底到明年初市场会迎来明显调整，但价格下跌的幅度并不会太大，更不会出现硬着陆。尽管政策面仍然从紧，但今年房地产企业的资金链状况好于2008年，这决定了楼市的这波调整幅度不会比2008年更大，而楼市的调整时间将比2008年更长。

陈国强认为，从目前政策释放出的信号看，中国楼市调控从紧的方向不会改变，控制高房价的预期仍将持续较长时间，这将根本决定楼市的走势。

来源：新华网

楼市资讯

北京

北京通州房价“三级跳”。据北京中原地产统计，8月至10月，通州楼市“三级跳”，成交均价从每平方米1.7万元降到1.6万元，再降到1.5万元。白河湾、华业东方玫瑰、天时名苑等项目均出现明显的价格下降，其中，天时名苑在2010年的期房签约均价超过2万元/平方米，而最近两个月的现房签约价格只有1.6万元/平方米左右，价格下跌近两成。

上海

部分开发商降价后“以价换量”的策划，目前看来起到一定效果，上周申城楼市成交量在低位上大幅反弹。据佑威及楼市专评网联合提供的数据显示，上周(10月24日-10月30日)，上海市商品住宅成交面积为13.87万平方米，环比前周上涨46.78%；上周全市商品住宅成交均价为19331元/平方米，环比前周下跌10.52%。

济南

济南市城乡建设委公布的9月份济南市商品房的成交数据显示,济南市9月份商品房住宅成交2821套,网签面积同比增加73.17%,环比增加了21.28%。此外办公写字楼网签60套,网签面积同比降12.49%,环比降42.62%;商业用房成交207套,网签面积同比上升25.81%,环比降低19.43%;公寓成交254套,网签面积同比上升31.98%,环比上涨4.12%。

青岛

根据青岛网上房地产的数据显示，上周岛城新房总成交2033套，日均成交290套，环比下跌6%。具体区域看，四方区成交量环比上涨最大，累计成交161套，环比上涨87%；崂山区一周累计成交量跌幅最大，总成交87套，环比大幅下跌69%。城阳区、李沧区、即墨市三个区域继续占据周总成交量排行榜前列。城阳区一周累计成交477套。

夫妻间房屋所有权如何申请登记

1、婚姻存续期间购买的房屋，原登记在一人名下的，夫妻双方可持结婚证、身份证、房产证、土地证等相关手续到房地产交易大厅，申请登记为夫妻共有房产或登记到另一方名下单独所有。

2、对于婚前取得房产证，婚后增加共有人的，夫妻双方可持经公证的夫妻财产约定协议或赠与合同、结婚证、身份证、房产证、土地证等相关手续到房地产交易大厅，申请登记为夫妻共有房产。

3、婚前签定商品房购房合同，合同中购房人为一人，婚后要求办理房屋所有权共有登记的，夫妻双方可持结婚证、身份证、经备案的商品房购房合同、购房发票、公积金发票等相关手续，与开发公司共同到房地产交易大厅申请登记为夫妻共有房产。

以上房屋登记均不需要缴纳契税，办理时必须由夫妻双方本人亲自到房管局交易大厅办理。

通讯员　王全美　王海燕

齐鲁晚报
今日日照
精品楼盘推荐
加入齐鲁晚报看房团，一起去砍价！
海通大厦
蓝天·海景国际
裕升·国际花园
蓝天·国贸中心
项目优势：