### 一二线城市中，二手房逐步取代新房占据市场交易的主导地位，业内人士认为

# 渐入存量时代，楼市格局将迎深刻变化

交通便利、社区成熟、配套完善、供应充足……在北上广深等一二线城市，二手房正凭借这些优势逐步取代新房占据市场交易的主导地位。统计显示，今年前 4 个月，京、沪、深等一线城市二手房成交面积约为新房的 2 倍以上，南京、福州等二线城市二手房交易活跃度也超过了新房。业内人士认为，我国住宅市场正从增量向存量市场过渡，房地产市场格局将迎来深刻变化。

资料图片

**二手房交易规模逐年扩大，热点城市交易量远超新房**

监测数据显示，近年来，二手房在大中城市房地产交易市场的优势开始显现，市场规模逐年扩大。北京、上海、深圳等一线城市，二手房交易量已经远超新房。

据中国指数研究院统计，2016 年前 4 个月，北京二手房成交面积 791.7 万平方米，约为新房成交面积的 3.5 倍；上海二手房成交面积 1089.03 万平方米，约为新房成交面积的 2 倍；深圳二手房成交面积 421.74 万平方米，约为新房成交面积的 2.3 倍。

事实上，2015 年二手房成交超越新房的趋势就已显现。上海 2015 年全年二手房成交面积 3020 万平方米，是新房成交面积的 1 倍以上；北京二手房成交面积 1800 万平方米，几乎是新房成交面积的 2 倍；深圳二手房成交面积为 1064 万平方米，是新房成交面积的 1.6 倍。

在一些二线城市，二手房也是量价齐升。搜房网数据显示，今年 1 至 4 月，南京二手房成交套数达到 5.4 万套，超过新房成交 4.95 万套。

从楼市敏感度看，二手房也最先感知冷暖。业内人士介绍，率先开启此轮房价回升通道的是一线城市的二手房。进入 2016 年，一些热点城市二手房市场甚至出现了非理性上涨。中国指数研究院数据显示，2016 年前 3 个月，北京、上海、广州、杭州的二手房价格分别同比上涨 17.96%、28.78%、6.64%和 5.73%；分别超过新房上涨价格 10.03%、20.38%、0.47%和 1.99%。

**一线城市率先步入存量市场，刚需族成二手房主要“买家”**

业内人士认为，北京、上海、广州、深圳等一线城市和部分二线城市住房市场起步早、发展快、规模总量大，目前这些城市核心城区新增供应量已经很少，新建商品住房多呈“郊区化”。出于价格、交通、配套等因素影响，大多“刚需”从一手房市场转向二手房市场，一线城市的住房市场已率先步入以存量房交易为主的阶段。

以北京为例，新建商品房住宅市场已进入“郊区化”，且新住宅社区环境、交通配套等一时难以完善，五环内的新房成交均价也已突破 6 万元。刚需族只能转向自住房和“老小”二手房。亚豪机构市场总监郭毅表示，由于北京新建商品房价格普遍“高端化”，二手房已成许多刚需和改善型刚需主要的置业方向。

“如果买郊区的新房或许更加舒适宽敞，但对于上班族来说，选择市区的老房子在工作和生活上会更便利一些。”上海白领罗先生说。

中原地产数据也显示，在广州的二手房市场上，“80 后”买家占比约 53%。

专家还认为，近些年二手住房市场越来越活跃，其主要原因还有存量房源的攀升。瑞银首席经济学家汪涛认为，中国住房的内在供求格局已发生变化。

瑞银报告显示，根据 2010 年第六次全国人口普查数据，在不考虑住房质量的前提下，2010 年时城镇和农村户均已拥有约 1 套住房。

**迎来“存量时代”，楼市或将发生深刻变化**

业内人士认为，随着“存量时代”的到来，房地产业必将加快供给侧的改革，城市建设“大兴土木”“大拆大建”“摊大饼”式的粗放发展方式将发生根本变化，住宅市场会更反映出真实需求。

首先，房价将更多依赖市场机制调节。中信证券地产行业首席分析师陈聪认为，影响二手房和新房价格的因素截然不同。房价看涨预期强烈往往导致需求上升，二手房主就会以惜售、跳价等表现减少市场供给；反之，当房价下跌趋势明显，二手房主则倾向于抛售房源，而购房者则会进入观望状态。因此，二手房主导市场时，房价更多将依赖市场机制调节。

此外，二手为主的市场，往往是卖小买大、卖旧换新等置换型需求。“换房需求的特点，就是其支付的首付款往往来自其出售的房屋。就是说，房价的上涨对改善型需求的人来说，并不会造成明显的支付压力。”陈聪说。

其次，或将倒逼地方政府摆脱土地财政依赖。专家认为，前些年不少地方采取举债建设——出让土地——抬高地价的方式“经营城市”，“摊大饼”式地发展房地产，造成规划与实际需求失衡，城市与产业发展脱节。

第三，将推进房地产业供给侧量与质的改变。随着家庭和人口结构的变化，存量房的日益增多，一个年轻家庭未来将可能继承多套房产，届时，房地产市场必将发生深刻的变化。因此，业内人士指出，楼市进入存量时代，如果仍继续“经济房地产化”导向，刺激住房消费以维系高房价与经济高增长，将更加加重住房结构性过剩。

根据上海财经大学不动产研究所数据，美国、德国、英国、法国以及日本等发达国家二手房与新房交易比例约为 8：1 至 10：1 之间。

美国华平投资集团董事总经理周知在接受记者采访时认为，中国房地产业的发展趋势也必将从“拼命盖房”转向“盘活存量”。“对于人均住房面积接近 40 平方米的中国住房市场，目前的存量房源已经非常多了。中国楼市迈入二手房交易为主导的时代很快会来临。”

**据新华社**

# 明年 6 月底前，电话用户不实名登记将停机

### 工信部昨日发布通知，将从严做好新入网用户实名登记

工信部网络安全管理局 24 日发布通知，要求各基础电信企业确保在 2017 年 6 月 30 日前全部电话用户实现实名登记。对在规定时间内未补办登记手续的用户，暂停其通信服务，并再次催告其补登记。在催告期满仍未补办登记手续的，依法停止通信服务。

工信部称，将从严做好新入网用户实名登记。其中包括从严进行用户身份信息核验、审核一证多卡用户办理新卡等。在为新用户办理入网手续时，必须采取二代身份证识别设备、联网核验等措施核验用户身份信息，禁止人工录入居民身份证信息。

此外，还将加强网络营销渠道用户入网实名登记管理，加大对网络营销渠道的监督检查力度，全面清理非委托网络代理商。工信部要求各电信企业于 2016 年 7 月 31 日前，完成对本公司网络代理商的排查和清理，并向社会公布。

关于未实名老用户补登记方面，工信部要求各基础电信企业确保在 2016 年 12 月 31 日前本企业全部电话用户实名率达到 95%以上，2017 年 6 月 30 日前全部电话用户实现实名登记。在补登记过程中，要提供便捷补登记措施与渠道，不得擅自加重用户责任，不得要求用户变更资费套餐等。在对拒不配合补办身份信息登记的用户暂停通信服务期间，不得收取用户费用；终止提供通信服务的，应当简便快捷退还用户预存的剩余费用；电信合同另有约定的，从其约定。

**据新华社**

广告

## 原料市场频频收紧
## 刺猬紫檀是否能稳住现价？

5 月 9 日，刺猬紫檀列入《濒危野生动植物种国际贸易公约》（CITES）附录 III 正式生效。就在不久之前的 4 月中下旬，尼日利亚森林部和海关总署签发要求暂停所有木材及木材制品出口的文件，同时规定开始大规模植树造林，直到全国的森林覆盖率水平从 6%提高到联合国粮农组织推荐的 25%。接二连三的刺激是否会造成刺猬紫檀价格的上行？

据悉，国内企业进口刺猬紫檀须事先向国家濒危野生动植物进出口管理办公室申办 CITES 允许进出口证明书。具体来说，对从塞内加尔首次出口到我国的，应当提交由其 CITES 管理机构核发的出口许可证；对从其他原产国首次出口到我国的，应当提交由该国 CITES 管理机构核发的出口许可证或原产地证明书；对再次出口到我国的，应当提交由该出口国 CITES 管理机构核发的再出口证明书。

此外，据了解，虽然列入 CITES 并不意味着完全禁止野生物种的国际贸易，但是各国政府、各级机构对濒危物种贸易的监管非常严格。不仅有各种苛刻的条件和繁杂的审批手续，其成本也将提高。这意味着，今后刺猬紫檀的进口难度、成本将加大。

近几年，刺猬紫檀因其相对亲民的价格正受到越来越多消费者的青睐，中国从西非进口的刺猬紫檀也呈大幅增长的趋势。据中国海关 2014 年 9 月至 2015 年 8 月数据显示，中国刺猬紫檀进口价值总量国别来源分别为：尼日利亚 38%，加纳 18%，冈比亚、科特迪瓦各 11%，几内亚比绍 8%，贝宁 7%，多哥 5%，马里、塞拉利昂各 1%。

对此，专家认为，按照以往的经验，原料的收紧大多会导致原料价格的上涨。但从目前的情况来看，原料市场依然受到终端市场需求不旺的影响，所以短期内不会出现大幅上涨。目前，产自比绍的刺猬紫檀报价在每吨 7000 元左右，产自尼日利亚的在每吨 3000-4000 元左右。

中国风红木 6 年来专注红木家具的发展与创新，引进新中式红木家具品牌“细工坊”后，产品品类更丰富，满足不同年龄人群对红木家具的需求，欢迎广大新老客户到店品鉴。

中國風 红木家具
电话:8661888
地址:日鑫建材城 B9 栋 201

## 旧房改造
## 壁布为何备受追捧？

在二次装修的众多环节中，墙面翻新是一大关键工程。通常情况下，二次装修比新装修的价格要更高。通过壁布为房子改头换面是既经济又立竿见影的选择。

**极简主义风格**:要体现极简主义这种风格，墙面设计应遵循“简约而不简单”的宗旨，可以采用素色、单色的墙装材料为家居营造简约、温和的氛围，然后通过家具、配饰等布置来丰富家居表情;或者可以通过明丽的大块图案壁布来体现家居个性;还可以通过墙装材料自有的纹理从细节之处展示自身不俗的生活品位。

**田园风格**:在世界各大家具展会上，以藤蔓、花朵、圆润有机的形体为代表的田园风格很受人们喜爱，它总能让人感受到一股热情的暖意。

**欧式复古风格**:欧式古典风格不再追求隆重繁复的设计，更倾向于营造一种低调的奢华感。在色彩上，酒红色、金色、丁香紫、烟灰色等都是不错的主题色选择;在材质上，丝绸质感的壁布更容易传递出复古优雅的感觉。

**自然风格**:蓝天、白云、藤蔓、花朵、蝴蝶，在这一季优雅回归。大自然是设计师们最丰富的灵感资源宝库，取材于自然的装饰图案往往经久不衰，更受到时尚人士的喜爱。

在自然主义大行其道的同时，带有野趣的居室设计更能为家庭带来清新感受。而壁布作为墙壁的衣服，能够更加丰富地表现这一风格的内涵。

**童趣风格**:清新浪漫的流行主题也体现在壁布上，我们看到的是明媚、清新的色彩与年轻、浪漫的感觉融合。

如此多的选择，加上质优价廉的产品，就是蓝港壁布深受消费者欢迎的秘诀。

买壁布，选蓝港，不起霉、不翘边！

买窗帘，选蓝港，工厂价，真实惠！

蓝港壁布作为真正的工厂直营店，一直用心做好产品和服务，期待您光临品鉴。

（李启林）

蓝港无缝免胶壁布
华源小城D2栋119号 8588369
华源建材超市二楼2052号 8180499