

9月份全国房价创年内新低

与年初相比平均每平方米下降1177元



根据国家统计局发布数据，记者统计发现，今年9月份，全国新建商品住宅售价创出年内新低，与年初的小高峰相比，平均每平方米下降1177元，达10051元/平方米。

此外，各省会城市新建商品住宅指数发布。与2020年相比，银川以12.7%的涨幅列涨幅榜首位，广州上涨10.3%排名第二，西安上涨9.6%排名第三。从各月变化趋势看，广州新建商品住宅指数已连降两个月，西安却已连涨67个月累计上涨91%，还再创新高。

近4年的9月份新建住宅价格都在下降

9月份，全国的新建住宅销售价格持续下降。

根据国家统计局公布的全国房地产开发和销售情况，记者计算发现，全国新建住宅9月份平均价格为10051元/平方米，相比8月份，每平方米下降了227元。

不止今年，近4年的9月份新建住宅价格都在下降。9月份被称为房地产销售的“金九银十”，房地产企业为促销量降低单价比较正常。以9月份的售价对比8月份，2018年、2019年和2020年每平方米分别下降了139元、37元和349元。

单看今年以来的房价，9月份的售价创出年内新低。9月份全国新建商品住宅的价格，相比1月和2月11228元/平方米的价格，每平方米已经跌去1177元。跨年度看，从2017年到2021年近5年来，今年是年内房价低谷首次出现在9月份，2017年至2019年全年房价的低谷出现在1、2月份，2020年出现在3月份。但是，各个城市的变化也有所区别。

国家统计局公布的国内70个大中城市9月份商品住宅销

售价格情况显示，这70个城市中，与8月份相比，房价下降的城市居多，有36个下降、7个持平、27个上涨。但是与2020年相比，则是上涨的城市居多，有59个上涨，只有11个下降。

西安上涨9.6% 房地产调控再升级

西安是国家明确建设的3个国际化大都市之一、国家中心城市，先后获评国家卫生城市、国家园林城市、“中国最具幸福感城市”。诸多荣誉加持，西安房价稳步上涨。

记者统计发现，西安新建商品住宅指数已经连续上涨67个月。

与2020年相比，西安今年的新建住宅指数逐月上涨。一季度的3个月分别上涨至3.5%、4.4%和5.3%；二季度的3个月，分别上涨至6%、6.5%和7.6%；第三季度的3个月分别上涨至8.3%、9%和9.6%。

再往前推算，从2016年3月份开始，西安新建住宅指数只在2020年2月与前一个月持平，其他各月都在上涨，累计已达67个月。

为抑制房价过快上涨，针对房地产市场，今年以来西安全方

位出台的楼市调控政策可谓相当频繁。

3月16日，西安市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知》，内容主要包括加强购房资格审核和加强购房资金核验。

3月31日，西安市政府在《关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》中，出台了6项措施，其中包括限制购房资格、限购区域等。此外，还包括加强住房交易管理、严格住房金融监管等。

此通知在夯实调控主体责任中要求，市资源规划局要保证商品住宅用地供给；市发改委、市市场监管局、市金融工作局等部门确保将房地产调控城市主体责任落实到位。

8月30日，西安市政府发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从扩大住房限购限售范围、强化住房限购措施、严格住宅用地出让、加强房地产金融管理、完善住房保障体系建设、规范房地产市场秩序等6个方面提出了12条措施。这12条措施中，甚至包括对引进的一类人才，增加了连续缴纳12个月社保或个税证明。

这些调控措施出台，被外界解读为西安房地产调控再度升

级。不仅对新建住房，西安对二手房也出台了调控政策。

今年7月，西安市住房和城乡建设局发布第一批二手房成交参考价格名单，涉及102个住宅小区。对于这些名单的出炉，西安市住房和城乡建设局在随后发布的问答中称，目的是提高西安二手房房信息透明度，稳定市场预期，引导买卖双方理性交易，促进房地产市场平稳健康发展。

10月13日，西安市住房和城乡建设局又发布第二批二手房成交参考价格名单，共涉及103个住宅小区。

一位西安当地人告诉《中国经济周刊》记者，这些上榜小区，大多是二手房市场成交活跃、价格冒尖的楼盘。这些名单的发布，对西安的二手房溢价率和成交量影响巨大。

广州房价连续两个月回落

相比2020年，广州新建商品住宅指数涨幅虽高，但已经连续两个月下降。与2020年相比，广州房价在7月达到了一个小高峰。7月上涨10.5%，8月、9月连续两个月下降，分别回落至10.4%和10.3%。

截至7月份，广州房价从2020年5月开始，已连续上涨15个月。

作为国内4个一线城市之一，广州房价回落是否与当地调控政策有关？

今年4月，在广州市住房和城乡建设局发布的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》中，调控措施非常具体。例如，“在部分区域采用‘限房价，竞地价’出让，完善房价地价联动出让模式”“及时、准确、全面公开存量住宅用地信息，有效引导市场预期。严厉打击捂地囤地

行为，加大力度督促已供应住宅用地开工建设”“对使用房产抵押的贷款，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性，对抵押人持有被抵押房产时间低于一年的，审慎确定贷款抵押成数”等等。

不仅出台具体调控措施，广州对于购房资格也有调整。

今年8月2日，广州市黄埔区突然发布通知，取消部分引进人才购房优惠。此前，广州黄埔区执行人才限购政策，大大降低了购房门槛。购房资格从要求连续缴纳5年以上社保，降到“本科以上，工作半年以上”。

此次取消限购政策，被业内人士解读为过去人才购房方面政策的大扭转。

半个月后，广州南沙区也发布通知，收紧人才购房政策并提出非本地户籍需提供一年个税或社保缴纳证明。

为规范房地产市场秩序，今年8月30日，广州市住房和城乡建设局组织房地产开发企业和中介机构，召开进一步规范房地产市场秩序工作会议。在此次会议上，介绍了广州房地产市场专项整治情况。

具体数据是这样的：年初至会议召开时，开展房地产市场检查1087次，检查在售楼盘1135个次，中介门店2447家，约谈了检查中发现问题的开发企业123家、中介机构71家，共发出《责令改正违法行为通知书》168份，并对3家房地产企业和20家中机构和1名从业人员违规行为进行了查处。

此次会议还强调，将持续开展整治工作，重点查处包括“房地产中介机构发布虚假房源信息和炒作学区房、信贷资金违规流入楼市”等违法违规行为。

广州多措并举，已全面打响稳定房价第一枪。

据《中国经济周刊》

“双十一”来了，你的ding金还好吗？

今年的“双十一”活动已经启动，数不清的商品、看不懂的规则、算不明白的折扣让许多人眼花缭乱。定金要不要付？定金和订金有什么不同？打折商品能否退换？商品明降暗涨算不算欺诈？

(一)

问：如果一时冲动付了定金，还有后悔的机会吗？商家收了定金不发货，又该怎么办？

答：定金具有担保合同履行之意。民法典规定，当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。定金合同自实际交付定金时成立。定金的数额由当事人约定；但是，不得超过主合同标的额的百分之二十，超过部分不产生定金的效力。实际交付的定金数额多于或者少于约定数额的，视为变更约定的定金数额。

民法典同时规定，债务人履行债务的，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，无权

请求返还定金；收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。

因此，就定金而言，如果给付定金方不履行义务的，无权请求返还定金；接受定金方不履行义务的，则应当双倍返还定金。若支付定金后后悔，可以在支付尾款后选择全额退款，从而降低损失。

(二)

问：定金不能退，订金、预付款、意向金等又该如何理解？

答：严格地讲，订金并非法律概念。其目的在于缓解收受订金一方的资金周转短缺，从而增强其履约能力。

一般情况下，交付的订金视为预付款。在交易成功时，订金充当货款。在交易失败时，订金应全额退还，收受订金的一方即使违约，仍应承担退还订金的义务。订金不具备定金性质，交付订金的一方主张定金权利的，人民法院不予支持。双方在签订商品买卖合同后，订金应及时返还

或抵作价款。总的来说，“预付款”“订金”“意向金”均不属于定金，下单前一定要仔细辨别，要注意，订金能退，定金不能退。

(三)

问：熬夜、凑单就是为了省点钱，却发现所谓的“活动”是某些商家先涨价再降价的陷阱。法律对“明降暗涨”是如何定义的？

答：商家虚构原价、暗中提价的行为涉嫌价格欺诈，卖家构成欺诈的，买家可以要求“退一赔三”。消费者权益保护法规定，



一经出售概不退换，商家如此规定能获得法律支持吗？

答：如果商品出现质量问题的话，不受七天时间的限制。但也不是所有商品都可以七天无理由退货。消费者权益保护法规定，经营者采用网络、电视、电话、邮购等方式销售商品，消费者有权自收到商品之日起七日内退货，且无须说明理由。

但下列商品除外：(一)消费者定作的；(二)鲜活易腐的；(三)在线下载或者消费者拆封的音像制品、计算机软件等数字化商品；(四)交付的报纸、期刊。除前款所列商品外，其他根据商品性质并经消费者在购买时确认不宜退货的商品，不适用无理由退货。

消费者退货的商品应当保持完好。经营者应当自收到退回商品之日起七日内返还消费者支付的商品价款。退回商品的运费由消费者承担；经营者和消费者另有约定的，按照约定。

(四)

问：打折、参加活动的商品

据《法治日报》