



广东“双喜”  
中国喜文化第一品牌

广东双喜  
喜传天下 人人欢喜

責任編輯：何綺容

中國新聞

# 新「國八條」衝擊春節樓市 羊城市區零成交

## 南京僅售16套 重慶主城區「顆粒無收」

香港文匯報訊 綜合內地媒體報道，虎年歲末新「國八條」橫空出世，中國內地的房地產市場觀望氣氛濃厚，即使很多開發商推出多項優惠措施，不過，廣州、南京、重慶的新春樓市依然低迷。其中，廣州市老八區零成交，南京5日只賣掉16套，重慶主城多區也「顆粒無收」。

據《羊城晚報》報道，受新「國八條」的衝擊，廣州兔年春節樓市已被業內人士看淡。據陽光家緣數據顯示，除夕(2日)廣州全市(包括十區和轄下二個縣級市)一手住宅樓盤網簽共5套，均位於番禺：海怡半島花園3套和廣州雅居樂2套。年初一更空，全市僅成交廣州雅居樂的1套住宅。年初二稍回暖，網簽共6套，除了廣州雅居樂的5套，還有1套是花都區的碧桂園假日半島。年初三(5日)成交4套，均為超過100平方米的大戶型，其中番禺2套，花都和南沙各1套。即是說，兔年春節黃金周的頭四天，廣州市老八區樓盤一套單位都沒成交，吃了個「零蛋」。

### 廣州 開發商憂心等細則

鑒於對今年春節樓市的判斷，廣州市國土房管

局5日把原本於年初六(8日)的市場巡查，推遲到年初七(9日)開展。

此外，「往年基本上是年初四以後開始旺的，不過今年新政剛出來就很難說了。」廣州某大型樓盤銷售總監坦言，他們比較關注接下來這段時期的樓市動態，特別是「國八條」的地方細則，他表示很擔心廣州細則可能會限購第三套房，這意味著比去年10月中旬出台的限購新買一套要嚴厲很多，「要是那樣的話，樓市恐怕就要『春行冬令』了」。

### 南京 市民稱待新政方出手

另據《揚子晚報》報道，記者5日採訪南京樓市發現，買房人的積極性不高。來自官方網站南京網上房地產的統計信息顯示，2月1日到2月5日

這5天時間，全市只賣掉16套商品住宅，只相當於1月份日均成交量的十五分之一。據365地產家居網統計，南京只有20個樓盤春節無休，在「堅守崗位」的樓盤名單中，江寧板塊的數量最多。不少市民表示，要等南京的「限購令」及相關政策全部公佈出來，才會考慮買樓的事。

### 重慶 房產稅過炒樓成效顯

另據華龍網報道，受房產稅開徵和全國30個城市或統一限購等政策影響，過去在春節黃金周上演「一枝獨秀」的重慶樓市，也打起寒顫。重慶網上房地產統計的數據顯示，大年初一以來，主城每天的成交量普遍停留在兩位數，初三當日更以5套的日成交量創下歷史新低。6日下午5時，記者從即時統計數據獲悉，6日主城共成交36套房源，成交面積3,331.12平方米。大渡口、沙坪壩和北碚三個區域出現「顆粒無收」。

業內人士分析，重慶樓市近日的表現不難看出，投資樓市的資金正在逐漸撤出，房產稅開徵的短期調控效果正在顯現。預計節後兩市或爆發開門紅，因為樓市炒資很可能伺機進入股市，期待一番作為。



■虎年歲末新「國八條」橫空出世，內地的房地產市場觀望氣氛濃厚，廣州、南京、重慶的新春樓市低迷。圖為內地一個樓盤售樓處前門庭冷落。 新華社

# 樓市限購令 並非長久之計



據新華社電 隨着1月26日新「國八條」的出台，原本就已經備受關注的商品房限購政策再次引發了市場的強烈反應。面對如此直接的市場干預，許多業內人士表示，政策一旦在全國範圍內施行，可以從根本上調節中國房地產的供需關係。不過，北京大學房地產研究所所長陳國強則指出，這並非長久之計，如果長期實行，肯定會扭曲市場關係。

上海易居房地產研究院綜合研究部部長楊紅旭表示，在此嚴厲行政干預之下，整體而言，2011年全國樓市降溫情況將明顯大於2010年，70個城市樓價指數很可能將於二季

度出現同比負增長，年內多個月份樓價會出現環比負增長。部分樓價偏高一、二線城市，樓價將出現一定幅度的下跌。

### 為深層次調控爭取時間

「作為一個特定時期的特殊手段，限購政策的實行短期內在調節市場、抑制投機購房方面肯定會有明顯的效果。」北京大學房地產研究所所長陳國強說，「但這並非長久之計，如果長期實行，肯定會扭曲市場關係。」在限購政策執行的同時，必須加快保障性住房的建設，增加商品房和保障性住房的供給，使限購政策在退出時，樓市能夠軟着陸。楊紅旭表示，無論是中央還是地方，其實都清楚地知道

限購政策這種直接干預市場的調控方式只能是一種中短期政策。何時退出，主要取決於調控的目標和效果是否能夠達到預期。

事實上，限制投資、投機性購房，加快保障性住房的建設，目前已經成為房地產調控的一種長期性政策指向。在這種政策指向下，限購政策的強勢推出與其說是一種給樓市降溫的權宜之計，更大程度上講，其實是在為深層次的房地產調控爭取時間。

一方面通過限購和限貸，減少市場上的投資、投機性需求，做減法；另一方面，增加保障性住房和普通商品房的供應，做加法。只有二者同時推進，才能逐漸將市場關係捋順。

## 滬出台調控細則 一律停購三套房

香港文匯報訊 據新華網報道，繼上海試點開徵房產稅後，落實新「國八條」房地產調控政策的上海版細則也趕在春節前的最後一個工作日出台。5日，上海公佈了《關於本市貫徹落實國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》的實施意見》，共9條措施，因此被稱為「滬九條」。

### 控制目標3月底公佈

「滬九條」明確了停購三套房、購房不足5年全額徵稅、房產稅試點等政策，同時指出，該市樓價控制目標將於今年3月底前向社會公佈。而根據這一細則，改善型二套房的公積金貸款首付比例也不得低於60%。與此前政策相比，「滬九條」對住房限購政策按照新「國八條」要求進行了「升級」。

「滬九條」明確，暫定在該市已有1套住房的該市戶籍居民家庭、能提供自購房之日起算的前2年內在該市累計繳納1年以上個人



■「滬九條」明確了停購三套房、購房不足5年全額徵稅、房產稅試點等政策。圖為黃浦江畔的一處住宅樓盤。 新華社

## 調控打壓購買慾 滬節後房租或漲

香港文匯報訊 據中國證券網報道，2010年上海的房價在一輪輪調控下起伏不定，與之不同的是租房市場，房租價格節節上漲。據搜房租房網日前發佈的《2010租房白皮書》數據顯示，2010年12月，上海二手房平均租賃價格上漲至每月2,825元，比2009年同期增長5.70%。業內人士表示，去年房租價格上漲的態勢在今年將得到延續，同時每年春節過後都是租房簽約的高峰期，目前已有不少房東在計劃上調房租。

自去年4月開始的系列調控，讓上海二手房

買賣市場變得撲朔迷離。

### 需求擴大導致租金上漲

新「國八條」、房產稅等一系列政策出台，購房成本的增加，很大程度上打壓了人們的購房慾望，房東和購房者同時進入觀望狀態，一方面房東以「以租代售」的形式等待更好的機會，為租賃市場增加了供應量；另一方面，由於對政府調控抱有過多的期待，一些原本打算買房的購房者紛紛選擇租房過渡，致使租賃需求增加，活躍了租賃市場。

## 首套房貸利率優惠：滬深絕跡

香港文匯報訊 (綜合記者李昌鴻及《解放日報》報道)新「國八條」出台後，上海、深圳的工、農、中、建、交五大行基本已跟首套房「8.5折」利率說再見，業內人士稱「借貸」主因是銀行資金面緊張。深圳地區的五大行分行已於近日出台新規，對首套房貸款利率停止優惠政策。

臨近春節有消息傳出，上海國有大型商業銀行將暫停首套房貸款利率優惠，一律按人民銀行基準利率執行。記者5日以客戶身份探訪了滬上五大銀行的部分網點發現，首套房貸利率優惠難覓已經成為現實。其中，中國銀行徐匯支行的一位工作人員表示，按照最新接到的通知，首套房貸優惠利率以1月31日為界，此前審批通過的都按老辦法執行，即可享受「8.5折」優惠，2月1日起新批貸款，一律執行基準利率。

### 上海 大多數中資行從嚴放貸

截至目前，上海全市30多家可從事個人房貸業務的中資銀行中，絕大多數已經「打定主意」暫停首套房貸優惠。

### 深圳 去年11月起利率漸收緊

此外，自去年11月1日起，深圳的房貸就逐漸收緊，深圳各家銀行已經集體將首套房貸利率優惠浮動從之前的7折上調到了8.5折。隨着信貸額度日益緊張，許多銀行便進一步收緊了房貸的利率優惠政策。而深發展更於1月20日將深圳地區的首套房貸利率提升至基準利率1.1倍，為深圳首家首套房貸利率高於基準利率的銀行，與二套房貸的利率標準相同。此後，光大銀行、民生銀行、華夏銀行也紛紛在春節前已經要求首套房貸利率按照基準利率執行。



河北涞源白石山景區是河北省省級風景名勝區、國家地質公園、全國青少年科技教育基地、旅遊風景區、世界地質公園。

太行之首  
太行第一屏

河北涞源白石山