

# 首超上漲城市量 內地34市房價降

## 樓市入「寒冬」 交易天平傾向買方

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報導) 國家統計局18日發佈數據顯示, 10月, 全國70大中城市房價環比下降的城市達到34個, 持平的有20個, 首次出現下跌城市數量超過上漲城市; 特別是更反映目前市場情況的商品住宅環比指數, 亦在10月首次出現環比下調, 下調幅度達到0.14%。業內人士指出, 不論是樓市還是土地市場已齊步進入「寒冬」, 樓市交易天平正逐漸傾斜至買方市場。

數據顯示, 與9月相比, 10月新建商品房價比價格下降的城市增加17個, 達到34個, 而環比價格上漲的城市中, 漲幅均未超過0.2%, 漲幅上限較9月再度收窄。

北京、上海、廣州、深圳、杭州等一線城市新建住宅價格指數, 除北京持平外, 其他城市環比均有小幅下跌。而在新建商品住宅方面, 這五個一線城市房價環比均小幅下跌。其中, 上海環比降幅最大, 達到0.3%。國家統計局解釋, 新建住宅含保障性住房; 新建商品住宅不含保障性住房。



內地有房地產商推出「為愛築巢」、「30歲奮鬥得起的房」等宣傳語, 推出價格相對優惠的中小戶型住宅, 以吸引「80後」情侶購房。

### 借貸危機 致溫州「領跌」全國

與去年同期相比, 10月70個大中城市中, 價格下降的城市有兩個, 包括寧波和溫州, 且溫州在經歷民間借貸危機之後, 一路「領跌」全國, 是次降幅達到5.5%。綜合來看, 同比去年10月漲幅回落的城市有59個。同比漲幅在5.0%以內的城市有57個, 比9月份增加了8個。但值得注意的是, 包括烏魯木齊、廣州、長沙、廈門在內的11個城市同比漲幅依然超過5%。其中, 烏魯木齊漲幅更是達到7.6%。

此外, 二手住宅價格變動情況, 也顯現樓市「變臉」的趨勢。與上月相比, 70個大中城市中, 價格下降的城市有38個, 持平的城市有19個。與9月份相比, 10月份環比價格下降的城市增加了13個。價格上漲的城市中, 環比價格漲幅均未超過0.5%。

### 限購城市 環比漲幅均現負數

同時, 北京中原市場研究部數據顯示, 在70個指標城市數據中, 限購城市平均環比漲幅首次出現負值, 特別是京滬廣深4個特大城市的房價漲幅已經從7月開始連續3個月停滯後, 在第四個月出現了全面下調, 北京下調0.1, 上海下調0.3, 廣州下調0.2, 深圳下調0.1。綜合來看, 限購的40個城市的跌幅為0.215, 非限購城市跌幅為0.047。

唇亡齒寒, 在房價開始鬆動之際, 土地市場亦紛紛拋出「過冬論」。北京中原監測數據顯示, 全國主要的133個一、二、三線城市中, 前10月成交地塊為7,734宗, 其中4,619宗以底價成交, 比重約為60%; 13個主要城市中, 成交地塊中底價成交佔比達52.8%, 土地以底價成交成為主流, 甚至不少城市頻頻上演土地流拍現象。

業內人士指出, 綜合數據來看, 10月70大中城市同环比房價漲幅均出現了明顯的下調, 特別是反映目前市場情況的商品住宅環比指數, 首次出現環比下調現象, 且下調幅度達到0.14%。隨着樓市調控政策繼續落實, 交易市場的天平將逐漸傾斜至「買方市場」, 樓市降價的輪廓越來越清晰。



近日在瀋陽舉辦的中小戶型房交會上, 房產商為吸引購房者而舉行鋼管舞表演。

## 京城再有售樓處被砸



北京部分業主在售樓處維權。

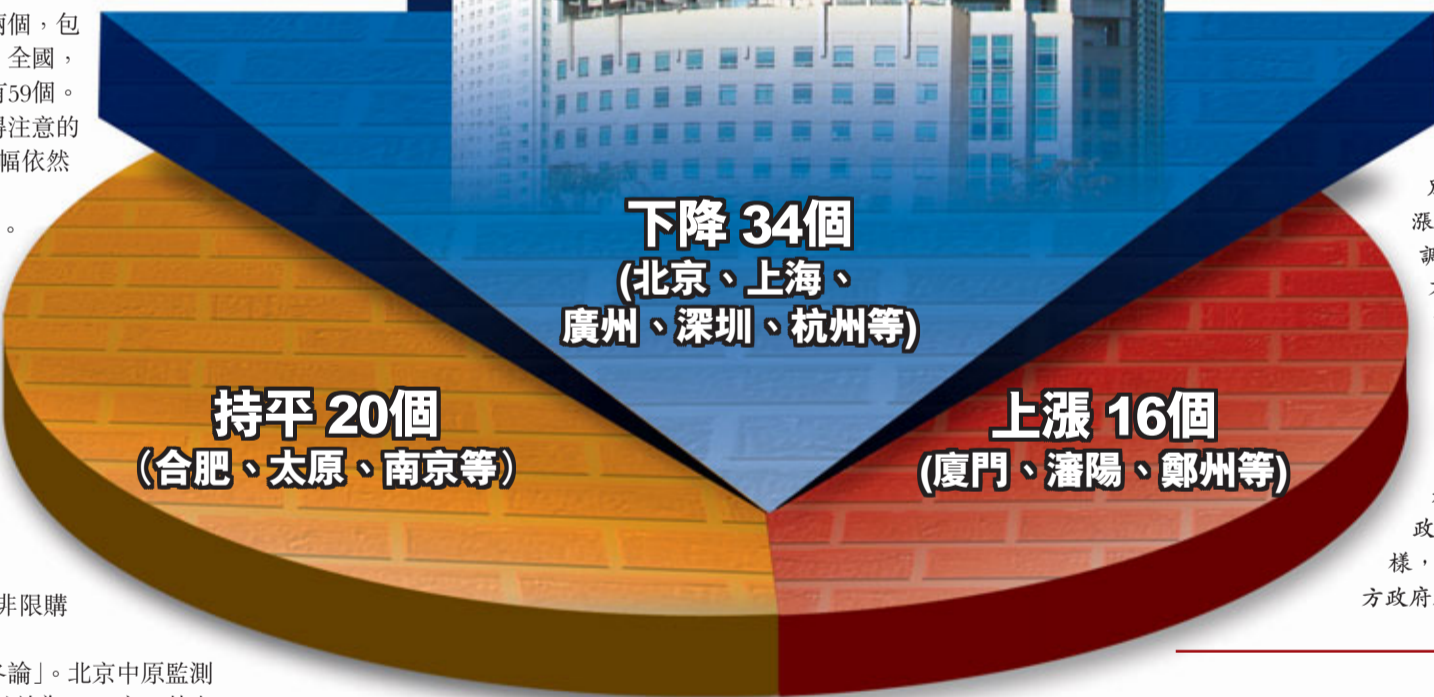
香港文匯報訊 近日北京再現售樓處被砸的事件, 樓市出現斷崖式下降。據統計, 全國近兩月已發生多宗售樓處被砸事件。

據中廣網報導, 部分業主在購房論壇上表示, 由於北京「順馳領海」項目本月初下調了第五期和小六期住房的售價, 11月12日, 部分業主聚集到領海售樓處進行維權。由於當時未能與相關代表達成一致意見, 部分業主情緒失控, 對售樓處模型沙盤進行了打砸, 一度造成售樓處正常接待客戶工作的中斷。

上述項目位於五環外, 屬路勁集團。已經開了四期, 目前大幅降價房源為項目尾盤, 推測為開發商清貨收官、回籠資金的策略。目前拋售房源大約30套左右(含一整棟), 之前每平米賣過16,000-18,000元。現在147㎡房源最低每平米1,3200元。

北京通州華業東方玫瑰、珠江拉維、潤楓領尚等多個項目的之前降價促銷均出現了明顯的老業主維權現象, 其中大部分的結果是都以開發商讓利補償為主。

內地70大中城市 10月房價環比



## 樓市不景 銀行防貸款壞賬

香港文匯報訊 彭博社引述知情人士透露, 中國銀監會向銀行發出警告, 稱一些得到地方政府支持的項目可能會遭遇資金枯竭問題, 而隨着房地產銷售的減緩, 提供給開發商的貸款也有可能變成壞賬。該知情人士說, 銀監會上周通知各銀行, 要它們加快對還貸困難的地方政府融資平台的資產出售和債務重組。銀監會還表示, 銀行應停止向開發商發放「高風險」貸款。

### 四大銀行市值縮水710億美元



樓市滑坡, 工商銀行等幾大國有銀行市值合計縮水約710億美元。

銀監會今年收緊了銀行的資本規定, 並要求整頓表外資產。隨着風險增加, 國際貨幣基金組織(IMF)本周依然呼籲中國加強對銀行業的監管。中國10月份住宅銷售環比驟降25%, 中國工商銀行和其他三大國有銀行今年市值合計縮水約710億美元。

金英證券研究部副主管李聲揚表示, 「中國政府對樓市仍然非常謹慎, 不希望看到房價出現大幅波動。其實壓力正在積聚: 政府擔心部分開發商可能關門大吉, 進而引發銀行貸款違約」。銀監會駐北京新聞官員表示, 他不便立刻就此發表評論。

巴克萊研究部上週預測, 明年中國住房價格可能最多下跌30%。統計局資料顯示, 從1998年至去年底, 房價已累計上漲140%。據消息人士透露, 銀監會說部分開發商一方面利用銀行貸款等資金來支持房地產項目, 另一方面又以這些項目為依託進行房地產信託貸款, 這種做法可能引起「重大信用風險」。銀監會表示, 銀行應該把需要重組的房地產貸款最差定為「不合格貸款」, 並予以降級。

## 匯豐：中國地產軟着陸利股市

香港文匯報訊 據彭博社消息, 匯豐在投資報告中寫道, 房價崩盤進而衝擊銀行系統甚至整體經濟, 這對於中國來說是不可承受之重, 政府將竭盡所能讓房地產行業實現軟着陸。

匯豐認為, 房地產市場實現軟着陸對消費僅會造成有限影響, 因為中國的家庭負債率較低, 且軟着陸造成的負面財富效應在一定程度上可以由居民消費慾望上升以及可支配收入的增加所抵銷。散戶投資者或可將資產



10月份中國新建商品住宅價格環比下降的城市明顯增多。圖為北京市CBD附近的樓盤。

## 調控不會放鬆



香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報導) 住宅成交量大幅下滑, 房價開始鬆動, 土地市場紛紛拋出「過冬論」, 樓市是否臨近拐點成為業界關注焦點。對此, 儘管接受本報採訪的專家對拐點說持不同觀點, 但均認為房地產市場寒冬正悄然臨近, 且房價由上漲到下降趨勢已經明確, 而中央樓市調控還將繼續深化, 開發商應放棄「冬眠」, 早做降價換量打算。

## 開發商應降價換量

北京中原地產三級市場研究部總監張大偉向香港文匯報記者表示, 樓市成交持續低迷, 全國一線城市價格開始實質性下降, 降價維維、企業資金鏈緊張、中介開鋪等消息不絕於耳。很明顯, 樓市在最嚴厲的調控政策執行8個月後, 已經逐漸進入冬季, 樓市拐點已經出現。

著名財經評論人葉檀亦指出, 目前, 包括北京、上海等在內的一線城市, 已經出現房價鬆動的現象, 隨着樓市調控的不斷深化, 這種由成交量下滑發展到房價鬆動的趨勢將在全國蔓延。

但中國房地產學會副會長陳國強則認為, 統計局10月份房產數據進一步確定了房價由上漲到下降的事實, 表明中央樓市調控初見成效, 但並沒到「拐點」。他說, 10月份70大中城市環比下降和持平的城市變多, 且有近八成房價漲停, 但目前出現大幅下降的樓盤僅是個別項目或樓盤, 從整體來講, 房價出現大幅下降的可能性依然不大, 因此, 並不能輕言房價拐點已到。

房價出現鬆動, 調控會否轉向? 一些開發商依然對調控鬆動心存幻想。對此, 張大偉指出, 儘管目前執行的房地產政策選擇面臨方方面面的問題, 但鑒於此前屢次調控越調越高的狀況, 令政府公信力面臨質疑, 因此本輪宏觀調控承擔了更多政治意義, 且經濟過分依賴房地產的模式已經發展乏力, 高房價也帶來了系列社會問題。綜上可以預測, 本輪調控預計短時間內不可能取消, 特別是在一線城市, 如果GDP漲幅在8.5%以上的情況下, 調控政策退出的可能性基本不存在, 開發商應放棄冬眠的打算, 選擇降價換量。

但張大偉亦坦言, 目前調控最根本問題是地方政府的執行力度, 儘管全國超過40個城市執行了限購政策, 但鬆緊程度遠不一樣, 中央依然需要警惕部分地方政府放鬆對政策的執行。



空中航拍的深圳一地產開發區。

配置從房地產物業轉向A股市場。軟着陸將消除政策隱憂以及股市的主要不確定性因素。目前的股價已經消化了房價下跌30%-50%的預期。