

一二線城市成交量急降 業界稱境況甚於08年

內地樓市入冬 中介現倒閉潮

■杭州某房地產公司貼出轉讓告示。 香港文匯報杭州傳真

本報京滬杭穗深連線報道

內地樓市低迷波及中介市場！據香港文匯報駐北京、上海、杭州、廣州、深圳的記者走訪獲悉，今年以來，二手房中介倒閉潮已波及全國一二線城市。其中，北京關閉門店的多達1,000家左右，創3年以來新高；深圳原有8,000家二手房中介門店中，目前已關閉3,000家。業內人士指出，這一波蕭條比2008年還要嚴峻。而隨着樓市調控力度不斷加大，將會有更多的中介門店被淘汰，中介行業將面臨進一步洗牌。

■香港文匯報記者 劉曉靜、錢修遠、紀含羽、潘恆、古寧、熊君慧 連線報道

內地樓市步入「寒冬」，二手房市場亦持續低迷，房地產中介機構紛紛關門。據中原地產統計，10月北京、上海、廣州、深圳等市的二手房成交面積，創2009年以來的月度成交面積新低(春節除外)。

北京 千店倒閉 創3年新高

鏈家地產最新調查統計數據顯示，今年以來，北京二手房中介共關閉門店約1,000家左右，為3年來最多，其中10月關閉門店177家，已連續多月單月關閉中介門店超過100家，其中約73%為中小經紀機構。

香港文匯報記者來到位於東城區南二環內繁華地段的北京中原地產經紀公司，僅看到一名途人駐足店前詢問。該店的一位李姓職員告訴記者，「以前每天平均接待差不多5位顧客，現在一天能有一個諮詢的顧客就萬幸了。」

據北京房地產交易管理網數據顯示，北京10月二手房總網簽套數為7,262套。環比9月份的8,750套下降了17%左右，同比去年同期下調幅度更是達到了48.7%，連續7個月不足萬套。這個數字也是從2009年網簽以來34個月成交最低值。二手房成交量的持續低迷令中介只能收縮過冬。

上海 生意清淡 轉戰郊區

周邊二手房源豐富的蓮花南路上中西路區域，今年3月份時房產中介門店還有10多家。但記者昨日走訪時發現，除了中原、21世紀、漢宇等幾家大型中介公司依然堅持營業外，部分中小中介門店幾乎消失了。

中原地產某內部一位人士稱，由於二手樓生意太過清淡，現在不少業務員都不願意留在中心城區，無望等待二手房的生意。新盤扎堆的外環區域，尤其是降價盤集中的區域，成為中介扎堆的主戰場。

在嘉定新城地鐵站口，經常站着10多名漢宇地產的業務員，偶有途人經過，業務員便上前介紹周邊樓盤信息。據其中一名陳姓職員介紹，漢宇地產在嘉定新城周邊並沒有門店，他們這些業務員是來自漢宇地產在市區的各個門店。

杭州 若行情慘淡 料逾半倒閉

杭州700多家二手房門店，10月份成交量只有565套，創2007年以來新低。11月初，我愛我家、華邦地產、中原地產、盛世管家、21世紀不動產、易居臣信等杭州10家品牌中介悉數參加的杭州房產中介會議上傳出的相關數據表明，今年10月份，10家品牌中介全部呈現虧損和赤字狀態。有些中介機構僅一個月的虧損額就達到了三四百萬元。樓市低迷下，房產中介的日子確實不好過。有業內人士認為，按照這樣的行情發展下去，杭州的中介淘汰率將達到50%。

杭州朝暉區域的河東路，一家開了七八年的「21世紀不動產」門店前陣子偷偷變身。這一變，把不少房產中介業內人士給雷倒了一本地雞煲隆重開張。

廣州 倒閉潮未現 部分虧損甚



■合富輝煌董事長扶偉聰。

香港文匯報廣州傳真

由於廣州二手房市場交易萎縮過半，中介門店開始收縮，儘管廣州還沒有出現大規模關停，但目前中介關門的情形也在加劇。

在番禺祈福

京滬杭穗深二手樓 中介情況一覽

(2011年1月至今)

北京	1,000家關閉，其中10月份有177家。
上海	部分關門，部分轉向代理一手樓盤。
杭州	若持續虧損，預料700多家有50%被淘汰。
廣州	雖尚未現倒閉潮，但部分持續虧損。
深圳	原有8,000家，現已關閉3,000家。

資料來源：綜合本報記者

新村對面的茶葉城，以往大有被中介行佔據之勢，但目前近半中介已關門。廣州一大型中介內部人士稱，今年年中公司已停止擴張，最近停了約20家分店，此前賭限購政策會很快放鬆，但近期放棄了這個念頭，業績不行的店就關閉了。有業界人士表示，現在不少中介在「死撐」，門店已是持續虧損。廣州一大店長甚至叫苦，目前每個月保持約7萬元的業績，但對比於10萬元的成本，月虧3萬元依然「微虧」。

合富輝煌董事長扶偉聰向記者表示，目前來看，廣州二手房成交嚴重萎縮是事實，成交目前已下滑五、六成，情況非常嚴峻。

深圳 8000門店 倒閉3000家

「中介地舖多過米舖」的現象已然不再。中原地產對深圳中介門店分佈情況的初步調查顯示，今年年初深圳中介門店大約有8,000家，主體是中小型中介，目前正常營業的大約只有5,000家。這一波關舖潮中，約3,000家地舖被洗出市場。

中原地產大深圳區董事總經理李耀智表示，此次房地產市場調整嚴厲程度和時間跨度都比2008年更甚。現今許多投資客早已撤離深圳，剛性需求的購房者又在觀望。「如果剛需都不買房，市場可能還要差些。」他說。

成交量低迷是中介關舖的根本原因。深圳二手房市場未見任何反彈跡象，11月前3周，深圳二手房每周平均成交約720套，按照這個成交速度，預計11月份二手房成交量仍維持10月份的地量水平。2008年被業界視作深圳二手房市場最壞的時候，當年2月二手房成交量為1,464套。

對於行業未來走勢，有專家指出，樓市調控不斷深入，在二手房市場持續低迷的背景下，營業收入大幅縮減必然威脅中介企業生存，以服務水平、品牌效應、經驗積累為核心競爭力的行業洗牌將成為必然。

專家把脈樓市：「今年冷明年僵後年醒」

香港文匯報訊 據《揚子晚報》報道，浙江大學房地產研究中心主任、博士生導師賈生華20日在「2012中國房地產市場形勢分析」研討會上指出，樓市的走勢可以用今年冷、明年僵、後年醒來形容，今年用一個「冷」字來形容，上半年沒覺得冷，現在的形勢環境很冷；而明年是「僵」，就是比現在更難受的一個時期；後年可能是醒，就是三年醒了，後年才可能出現市場的甦醒。

由《揚子晚報》主辦、長三角房地產研究院協辦的「2012中國房地產市場形勢分析」研討會20日在天目湖畔的涵田度假村酒店召開，多位知名經濟學家展開了激烈交鋒，精彩觀點引人入勝。

「既是天使又是魔鬼」

「房地產一會是天使，一會又是魔鬼，像一個結合體。」賈生華的這個比喻引得現場掌聲連連。賈生華表示，宏觀調控就是要約束開發商魔鬼的性格，發揮其天使的作用。無論如何，房地產行業都是人們生活所離不開的，因此從2004年到現在所出的各種調控政策，談到的都是限制樓價過快上漲和保持房地產行業穩定發展，調控的目標不是讓開

發商死掉。

賈生華表示，例如，2007年樓價開始快速上漲時，開發商就是作為魔鬼面孔出現的；而2008年國際金融危機襲來之際，作為幫助中國經濟渡過難關的房地產行業又展現了天使的一面。之後從2010年到2011年，開發商又成了「魔鬼」。經過調控，到2013年，開發商的面孔又會變成天使。

樓市還有「白銀10年」

上海財經大學國際文化交流學院院長、博士生導師姚玲珍認為，長期來看，在度過了「黃金10年」之後，中國房地產行業還將有一個「白銀10年」發展期。她認為，城市化率達到30%和70%是衡量房地產業發展的兩個重要指標。她介紹，1995年，中國城鎮化率達到了30.6%，而從1998年房地產行業放開到2009年，正是房地產業的「黃金10年」。中國城市化率的70%節點可能將在2018年出現，這意味着下一個「白銀10年」也將是良好的發展期。因此儘管目前房地產業出現了困難，前景依然是好的。

人民大學：明年樓控或放鬆



■內地樓市成交量同比下跌，地產商無不使出渾身解數，以便增加銷售額。

香港文匯報訊 (記者 劉曉靜 北京報道) 中國人民大學發佈報告稱，在房地產調控政策持續的前提下，2012年一季度房地產將在交易、價格、投資方面調整回落。但由於房地產價格大幅下跌會拖累中國經濟增速降至9%以下，預計明年三季度中央或逐步放鬆「限貸」、「限購」政策，但房地產下行仍是調整的基本模式。

料明年樓價回落不超25%

中國人民大學日前發佈的《中國宏觀經濟分析與預測2011-2012》報告指出，目前房地產市場正處於加速惡化的階段，但全面調整還沒有出現，局部調整和房地產市場的內部調整依然是2012年4個季度的主流。

中國人民大學經濟學院副院長劉元春表示，房地產市

場並不會因此出現「崩潰式的下滑」，因為地方財政和宏觀經濟難以容忍25%的房地產價格的回落，從而預測明年中國房地產市場價格回落不會超過25%。

劉元春進一步指出，本輪房地產的深度調整在本質上是政策調控的產物，以經營策略與價格調整為核心，不屬於資產負債惡化型的調整，因此不會引發系統性風險和全面拋售，更不會引起中國經濟的硬著陸。報告同時預計2012年中國經濟增速可能放緩至9.2%，今年增速則為9.4%。

但劉元春亦強調，預計明年二季度地方政府可能以「暗度陳倉」的方式採取鬆動策略。整體看，地方財政對於土地的依賴以及9%的經濟增長社會約束線決定了本輪房地產調整的幅度不會超過25%，三季度中央政府可能逐步放鬆「限貸」，然後放鬆「限購」，但房地產下行的慣性決定了全面回落是明年房地產調整的基本模式。