

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道) 70個大中城市房價下跌拐點再次加深,中國內地樓市徹底入冬。據國家統計局18日公布的最新數據顯示,11月內地70個大中城市中,新建商品房價環比下降城市首次過半,達到49個,環比上漲的城市亦銳減至5個城市,且漲幅均未超0.2%。業內人士指出,在中央樓市調控持續作用下,全國房價基本全面「翻綠」(下跌),房價已經開始了合理回歸的步伐。且在中央經濟工作會議定調樓市不放鬆之下,2012年中國樓市必將在降價中開局,房價下調幅度將繼續加碼。

11月70個大中城市中,新建商品住宅價格環比下降的城市達49個。新華社

## 統計局:7成城市降價 2012年跌勢料加劇

# 內地樓市入冬

繼10月房價環比指數首次出現負增長後,11月全國房價環比指數再次下跌。數據顯示,與10月相比,70個大中城市中,11月份環比價格下降的城市增加了15個,達到49個。而環比價格上漲的城市銳減至5個城市,且漲幅均未超過0.2%。環比價格變化中上漲的5個城市中,蘭州、西寧、錦州、平頂山,上漲幅度均為0.1%,上漲最多的為貴陽,亦僅為0.2%。

### 漲價城市幅度不逾0.2%

同比來看,70個大中城市中,價格下降的城市有4個,比10月份新增了海口、南充兩個城市。整體來看,11月同比漲幅回落的城市有61個,比10月份增加了2個;同比漲幅在5%以內的城市有61個,比10月份增加了4個。

自今年4月以來,70個城市的新建商品住宅價格指數平均環比降幅即呈現一路下跌態勢,至11月份降幅達到0.19%,限購城市平均環比降幅更是達到0.35%。同比漲幅超過5%的城市數量,從3月份的42個,逐月降低至11月份的5個;而從宏觀層面上看,11月全國房地產投資額環比下降2.4%,全國房地產開發景氣指數28個月來首次落入不景氣區間,從10月份開始出現的樓市拐點幅度進一步加深可見一斑。

同時,新房帶動二手房市場亦不斷趨冷。數據顯示,與10月相比,11月份二手房環比價格下降的城市增加了13個,達到51個,數量超過新房。環比價格上漲的城市中,漲幅均未超過0.3%。

### 土地市場連帶遇冷

北上廣深等一線城市二手房價格環比全面出現下降,降幅比10月均有所擴大,其中,深圳、廣州11月二手房環比跌幅達到0.8%。

同比去年,70個大中城市中,價格下降的城市有21個,比10月份增加了8個。同比漲幅回落的城市有40個,11月份,同比漲幅在5%以內的城市有44個。

唇亡齒寒,樓市入冬,土地市場「日子亦不好過」。北京中原地產監測顯示,11月,全國主要35個熱點城市的土地出讓陷入低谷,流標地塊達到了117宗,環比10月份的22宗上漲了432%,流標面積達到1,580萬平米。與此同時,2011年前11月,全國主要的130個城市土地出讓金為1.18萬億元,較去年減少了5,200億元,減少佔比達到了30%。2011調控之年,中國樓市和土地市場恐雙雙冷清收場。

### 料房價將回歸合理水平

對此,業內人士指出,繼10月全國城市房價拐點出現以後,11月城市房價拐點加深,下調幅度增加且範圍擴大,調控效果愈加明顯,房價合理回歸僅是時間問題,且中央經濟工作會議定調2012中國樓市調控不放鬆,2012年中國樓市必將在降價中開局,且房價下調幅度將繼續加碼。

## 萬科做好持久戰準備

香港文匯報訊 據《華夏時報》報道,中央經濟工作會議強調「堅持房地產調控政策不動搖,促進房價合理回歸」,SOHO中國董事長潘石屹認為,2012年將成為房地產企業最困難的一年。對此,中國房地產業協會副會長朱中一表示,明年的行業走勢將取決於國內外的經濟形勢,以及中央與地方政府之間的博弈與平衡。「會否是十餘年來最困難的一年,目前還難以判定。」

內地龍頭房地產商萬科決定做好打持久戰的準備。萬科總裁郁亮近日表示,「在冬天模式下,我根本不想如果形勢好轉了該怎麼應對的問題,我特意不想這件事,因為這會妨礙我做冬天的準備。」

中國房地產協會副會長陳國強表示,2008年,全國只是深圳等部分區域出現價量齊跌的情況。而現



萬科總裁郁亮表示將做好過冬的準備。

潘石屹認為,明年為房企最困難的一年。

在全國性的降價有蔓延的趨勢,而今年前三季度,二三線城市為房企貢獻了主要的銷售業績,這樣看來,二三線城市的走向將會給房企未來的業績帶來更大的影響。

## 房地產行業洗牌揭序幕

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道) 中國樓市徹底入冬,房企不堪重負,加速「賣身」。北京中原地產最新數據顯示,12月上半月,國內四大產權交易市場再次出現近20宗房地產資產交易掛牌,總市值接近百億元。此外,外行資金亦加快了逃離房地產的步伐,房地產行業洗牌大幕正式開啟,預計到2015年,將有30%的房企被洗牌出局。

### 2015年三成房企遭淘汰

在宏觀調控政策趨嚴,房企資金鏈趨緊的雙重壓力下,房地產行業的整合速度進一步加快,今年11月以來,房企股權轉讓、併購等案例密集出現。據中原地产研究中心統計,2011年1月至12月上半月股權交易市場共出現491宗房地產行業股權及資產交易(不含關聯交易),涉及金額超過1,300億元。其中,房地產為主業企業的產權交易多達253宗,約為去年全年同業併購宗數的2倍,涉及金額超過900億元。



11月房價環比下降的城市繼續明顯增多,其中新盤跌幅不小。

### 內地11月部分城市 新建住宅價格指數

城市	環比	同比
北京	99.7	101.3
上海	99.7	102.4
廣州	99.7	106.0
深圳	99.7	104.1
杭州	99.7	101.3
南京	99.5	100.3
廈門	99.8	103.5
海口	99.7	99.8
長沙	99.7	106.0
重慶	99.9	100.1

註:環比以上一個月價格為100,同比以去年同期價格為100。

資料來源:國家統計局

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道) 寒冬之際,內地樓市拐點再次加深。對於不斷下行的房價,接受本報採訪的專家指出,儘管2011年內地樓市數據尚無定論,但從不斷下行的房價和開發商緩慢的發展速度來看,2011內地樓市必將冷清收場,且在中央樓市調控不放鬆基調之下,內地樓市冬季將至少持續6個月,2012年內地樓市或將成為近十年來商品房住宅市場最冷清的一年。

### 「冬季」可持續一年之久

北京中原地產市場研究部總監張大偉在接受香港文匯報記者採訪時指出,2011年,全國房地產市場在全方位的限制性環境中生長。這一年,央行共進行3次加息、6次上調存款準備金率,信貸的日益緊縮,致使房地產行業運行整體放緩。至11月份,全國範圍內幾乎所有大中城市無可倖免地遭遇寒潮,目前樓市已經非常明顯地進入下調區間。可以說,從2011年調控政策的效果來看,已經達到了上半場的效果,即樓市價格進入拐點,內地樓市徹底入冬。

張大偉進一步指出,樓市暴利時代已經過去,預期在經濟工作會議以後,期待因實體經濟出現萎縮風險而放鬆樓市調控的部分開發商和地方政府,很可能會重新認識市場,明顯下調價格的現象將更加普遍。

究竟內地樓市冬季將持續多久?房價存多少下降空間?張大偉表示,在中央政策不變的前提下,預計未來6到12個月,內地樓市將持續過冬。而房價還可能有10%至20%的下調,部分之前已經明顯下調的區域甚至可能繼續下跌。

### 明年3月降幅將更明顯

鏈家地產首席分析師張月亦向本報指出,當前房價雖然出現價格環比下降的拐點,但同比仍處於上漲狀態。不過在中央樓市調控不放鬆基調之下,未來樓市還將保持當前房價下行的速度,預計明年3月份左右將會出現價格同比下降的實質性下調階段。

張大偉還表示,儘管2011年全年數據尚無定論,但不論是從房價數據,還是從開發商發展速度來看,內地樓市整體運行情況明顯不如去年同期。2011年,內地樓市冷清收場已成定局,2012年內地樓市也必將在降價中開局,且在中央經濟工作會議定調內地樓市調控不放鬆,促進房價回歸合理的基調之下,2012年的樓市有可能成為近十年商品房住宅市場最冷清的一年。