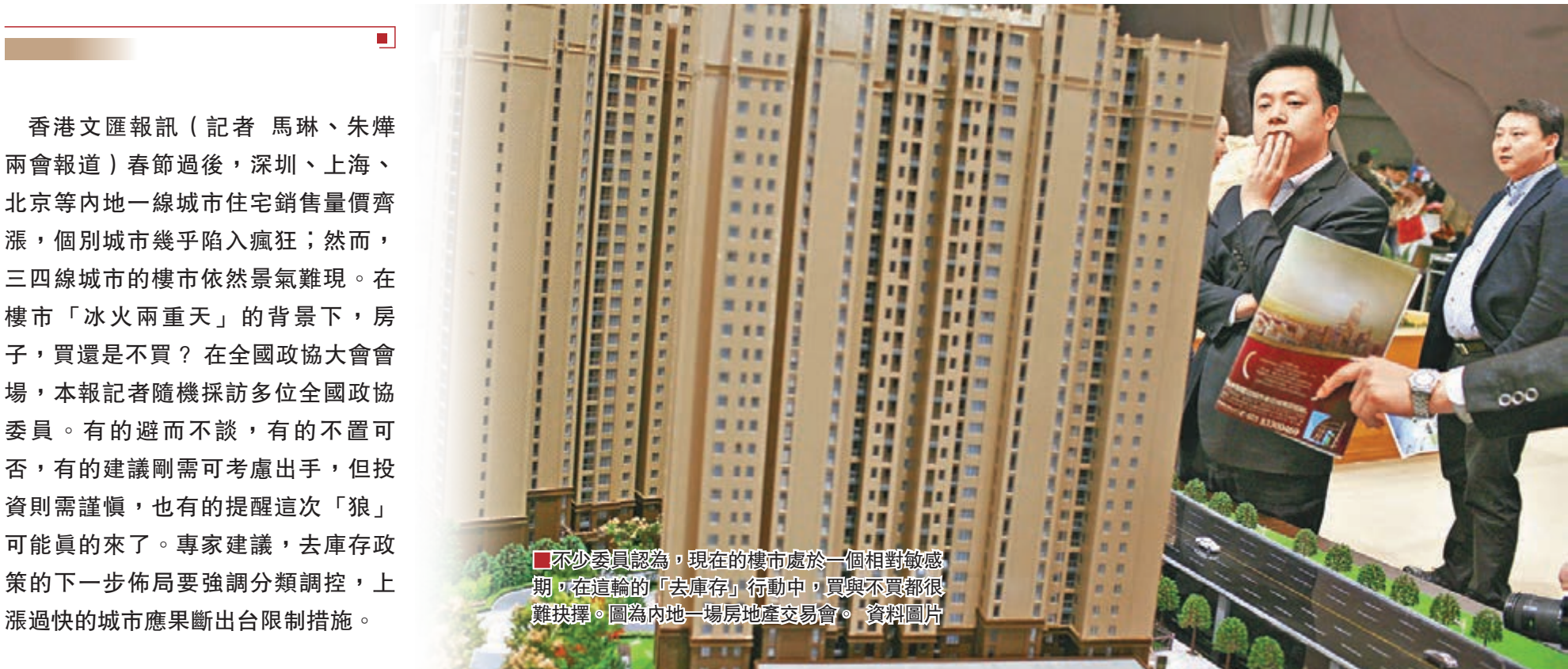


樓還買不買? 考起委員

內地樓市「冰火兩重天」 專家提醒投資需謹慎



■不少委員認為，現在的樓市處於一個相對敏感期，在這輪的「去庫存」行動中，買與不買都很難抉擇。圖為內地一場房地產交易會。資料圖片

香港文匯報訊（記者 馬琳、朱燁 兩會報道）春節過後，深圳、上海、北京等內地一線城市住宅銷售量價齊漲，個別城市幾乎陷入瘋狂；然而，三四線城市的樓市依然景氣難現。在樓市「冰火兩重天」的背景下，房子，買還是不買？在全國政協大會會場，本報記者隨機採訪多位全國政協委員。有的避而不談，有的不置可否，有的建議剛需可考慮出手，但投資則需謹慎，也有的提醒這次「狼」可能真的來了。專家建議，去庫存政策的下一步佈局要強調分類調控，上漲過快的城市應果斷出台限制措施。

春節過後，北上廣深等一線城市樓市的火爆出乎很多人意料。儘管「去庫存」大旗下的降首付、減稅費的優惠政策並未涵蓋一線城市，但升值的預期讓資金瘋狂湧入樓市，各地「日光盤」頻現，「恐慌性」購樓情緒再次蔓延。面對一線城市樓市的暴漲行情，有人擔心這將最後的狂歡，買樓者恐成為「接盤俠」，然而更多的人覺得現在不買，恐難再承受起更高的樓價。

現在投資樓市風險不小

到底現在是否是買樓的好時機？面對記者在政協會場拋出的調查問題，不少委員表示很難判斷，認為現在的樓市處於一個相對敏感期，在這輪的「去庫存」行動中，買與不買都很難抉擇。有的委員甚至避而不談。

全國政協教科文衛體委員會副主任、香港新華集團主席蔡冠深表示，在股市不景氣、人民幣現貶值趨勢、銀行存息不高的今天，老百姓手中的錢流入樓市並不難理解，但長期看，現在繼續投資樓市風險不小。「如果因剛需買樓，用來住宿，問題不大；但若是投資，則需要謹慎。」



■蔡冠深指若因剛需買樓，用來住宿，問題不大。本報北京傳真



■張泓銘提醒要警惕樓市風險。記者馬琳 攝



■施祖麟表示不會進行投機性買樓。記者馬琳 攝

繼續快速升值基礎不牢

全國政協委員、住房和城鄉建設部專家委員會張泓銘則提醒，現在一線城市的樓價已經在一個很高的位置，世界經濟經驗證明，沒有一個大的泡沫最終是不破裂的。「狼來了，狼來了，喊了多年始終未來。但是，等到來到的那天，任何人懺悔都是來不及的。」

列席參會的國務院參事、清華大學公共管理學院教授施祖麟亦向本報記者指出，現在一線城市的樓市泡沫已經很大，繼續快速升值的基礎並不牢固。如果後續房地產稅政策出台，樓價或面臨深度調整。這一輪「去庫存」加槓桿的政策，一定程度上助長了投機行為。他還建議，人們應該改變過去期望依靠房地產一夜暴富的思維，這是不可取的，也是行不通的。

樓價暴漲蔓延二線

香港文匯報訊 內地樓市的「火熱」正從一線城市延伸至部分二線省會城市。與往年春節後的成交淡季不同，一些地方的樓價和商品房成交量大幅上漲，甚至出現了消費者連夜排隊搶房、開發商「捂盤不賣」「捆綁車位」銷售、二手樓業主坐地起價等現象。

二手樓市場出現坐地起價

據新華社報道，合肥、杭州、南京、福州、鄭州、西安等省會城市的樓市近期出現「火爆」之勢。杭州市區上周（2月22至28日）商品房共成交2,894套，環比上漲

138%；南京市有市民連夜排隊「搶」樓；西安樓價自開年以來已連續兩個月上漲。

在安徽省省會合肥市，家園網統計顯示，2月22至28日，合肥市成交住宅商品3,188套。其中，市區住宅共成交1,880套，環比上漲28%。

一些樓盤見市場活躍，捂盤不賣。位於合肥繁華大道上的某家樓盤已封盤，該售樓部的工作人員表示，接總部通知暫時不向市場銷售。「具體什麼時間再賣房還不能確定，但開盤以後的價格應該比之前要高。」

二手樓市場也出現「坐地漲價」。合肥一家連

鎖房產中介公司業務經理王勇表示，最近二手樓市場十分走俏，「業主隨時改價格成了家常便飯」。

絕大多數三四線成交萎靡

與之截然相反，絕大多數三四線城市庫存依舊形同「堅冰」，成交量萎靡，價格不漲反降。國家統計局日前公佈今年1月內地70個大中城市住宅銷售價格變動情況，絕大多數三四線城市的樓價同比下降，同比跌幅最大的三個城市湛江、蚌埠和襄陽跌幅都超過3.5%。



「去庫存」須分類調控

香港文匯報訊（記者 馬琳 兩會報道）全國政協委員、住房和城鄉建設部專家委員會張泓銘向本報記者表示，當前局部性的房地產過熱並沒有扭轉全局性房地產過熱問題，總體上內地樓市依然面臨嚴重的庫存壓力，完全化解或需要5.19年。對於「去庫存」下一步應如何佈局？多位全國政協委員都建議，要強調分類調控，不同城市應該有不同策略。

消化不力將致金融風險

張泓銘說，儘管當前一線樓市火爆並帶動部分二線城市回暖，但還沒有變成全局性的趨勢。必須承認，內地房地產總體上庫存壓力依然嚴重。現在內地有現房及期房約為66.72億平方米，如按2015年的銷售速度，這些庫存大約需要5.19年才能消化完畢。

「66.72億平方米的庫存，已經投入資金約40萬億元（人民幣，下同）。扣除開發商自己投入的項目資本金之外，至少28萬億元是向債權人融資的，其中又有14萬億元是向金融系統融資的，約佔2015年底全國貨幣供應量(M1)的34.91%。」張泓銘說，這些庫存消化不力，將會導致金融的系統性風險。

對於「去庫存」下一步應如何佈局？全國政協委員、東方資產管理公司原總裁梅興保建議，房地產市場應該落實分類調控、分區域施策，採取分類管理的政策措施，「比如北京，應該果斷出台樓市調控政策」。

按城市特點推具體方案

全國政協委員、原財政部財政科學研究所所長賈康也認為，「去庫存」要區別對待，並不是每個城市都要採取千篇一律的辦法，還要根據城市特點設計具體的方案。他建議，要掌握好合理的政策組合，除了減稅，還有優化配套產品供給的形式，比如將公租房、二手房與「去庫存」聯動。

對於地產稅的立法工作，賈康表示，在當下樓市去庫存的迫切需求下，房地產稅似乎需要尋找更合適的時機。不過，對於房價上漲較快的一線城市，可率先推進房地產稅制改革。



■賈康回應樓市等熱點問題。記者馬琳 攝

宗慶後：保障年輕人購經適房

香港文匯報訊（記者 馬琳 兩會報道）全國人大代表、杭州娃哈哈集團有限公司董事長兼總經理宗慶後關注年輕人的買樓問題。他在「兩會」期間建議，保障年輕人一個家庭一套經濟適用房，解決其基本需求問題，可以考慮將土地出讓金從房屋價格中剝離出來，降低購房者的付款壓力。

面對一線城市高企的樓價，宗慶後認為，按目前年輕人的收入水平，很多人可能一輩子都買不起樓，不得不淪為「啃老族」和「房奴」，而收入再低些的年輕人，甚至連租房都租不起，因而成家立業、生兒育女都會成為問題。這些問題不解決，年輕人就無法安居樂業。

倡土地出讓金從樓價中剝離

宗慶後表示，要保障年輕人一個家庭一套經濟適用房，解決其基本需求問題。他建議，開發商要降低樓價，設定合理利潤空間，響應去庫存政策號召，同時銀行要促使開發商回籠資金加快還貸，這樣可以推動開發商將現有空置房降價銷售，降低置業者的購房壓力。

宗慶後還建議，目前的高樓價很重要的一個原因是土地出讓金太高，可以考慮將土地出讓金從樓價中剝離出來，由購房者直接與銀行簽訂協議免息償還沖抵開發商的相應貸款，並且可以分50年或者70年支付，這樣既可以降低購房者的付款壓力，銀行收回貸款亦得到了保障。

而對於無樓戶和剛需人群，宗慶後認為，政府應該完全免除其購房時的稅費，而開發商降價向困難人群銷售的房屋，亦予以減免稅費，銀行則應對無樓戶首套房降低房貸利息。



■宗慶後 資料圖片

王榮：深樓價飆升難持續

香港文匯報訊（記者 胡若璋、李望賢 兩會報道）在近期一輪樓價上漲浪潮中，深圳樓市漲幅領跑全國。曾任深圳市委書記的廣東省政協主席王榮在昨日接受本報記者獨家採訪時表示，深圳樓價奇高或存在非正常因素，料很難持續。

王榮認為，深圳城市面積小，人流量大，尤其是年輕人比較多，又有毗鄰香港的地緣優勢，樓價一直處於高位，總體還是比較健康。近年來，深圳市政府在推動公租房廉租房以及經濟適用房等方面做了大量工作，對平抑價格起到了一定的作用。

奇高樓價或存非正常因素

香港樓價持續下跌，而深圳又大幅上漲，王榮表示，從絕對數值水平來看，深圳跟香港的落差還是很大。價位越高，它的增幅應該越低。「我不贊成那些想通過投機炒高價房，因為高價房意味着升值空間並不大。」

對於深圳樓市高達40%的漲幅，王榮表示，沒有進行詳細的分析，但他認為，如果出現奇高的現象，還是不太理性。裡面有一些非正常的因素存在，很難持續。「從長期來講，深圳樓市接下來可能會處於一個小幅度增長。」



■王榮認為深圳樓價未來可能小幅增長。記者李望賢 攝

被問天價學區房 袁貴仁未直接回應

香港文匯報訊（記者 劉凝哲、馬靜 兩會報道）「天價學區房是否值得買？」面對記者提出的這個問題，昨日出席全國政協會議的國家教育部部長袁貴仁笑而不答。袁貴仁說，「並不是說各地一定要採取多校劃片，教育部建議全國推廣多校劃片，到底怎麼樣，最後還是由老百姓說了算。」

事實上，在本輪北上廣樓市升溫中，學區房行情最火爆，漲得最快的就是北京學區房。11平米學區房賣出530萬元人民幣天价，房間簡陋得只能放下一張床。國家教育部突然傳出要「多校劃片」的政策，令大量「高位接盤」的學區房家長陷入恐慌。令不少家長擔憂，天价「接盤」學區房卻上不了學。

指各地不一定要採多校劃片

袁貴仁昨日表示，由於歷史原因，義務教育就近入學，的確有的離家近有好學校，有的附近學校一般。而多校劃片是各地在解決單校劃片帶來的問題時探索出來的辦法，是目前解決教育資源不均衡的舉措之一。他說，「其實不管單校劃片還是多校劃片，都是為了讓家長們滿意」，各地應視具體情況制定政策，「並不是說各地一定要採取多校劃片」。

他表示，多校劃片是各地探索單校劃片還不能滿足周邊家長需求的舉措之一，但不是一個長遠的舉措。長遠的舉措應該是集團辦學，提高質量，每個學生都能在家門上好學校，不用跑得更遠。



■袁貴仁接受記者採訪。中新社