

### 多位官員對內房高熱現象回應



■ 上海市委書記韓正

#### 韓正高度關注上海樓市過熱

- 最近上海房地產市場出現非理性過熱的市場情緒，抬高了房價，對市場健康發展是不利的
- 住房是特殊商品，政府必須加強調控，調控應科學符合規律
- 對違法違規擾亂市場的行為，應當依法嚴肅處理



■ 國家發改委主任徐紹史

#### 徐紹史稱要因地制宜調控施策

- 區別應對一、二線城市和三、四線城市的房地產市場
- 對房價漲速快、漲幅高的城市，政府要採取相應行政手段
- 調整經濟政策，抑制不合理的投機性需求



■ 住建部部長陳政高

#### 陳政高「五招」穩北上廣深樓市

- 1 實行嚴格的限購政策，同時實行嚴格的差別化稅收和信貸政策。
- 2 增加土地供應面積，並要及時公佈信息，以穩定信心。
- 3 增加中小戶型供應數量，搞好保障性房屋供應建設。
- 4 打擊各種交易當中的違法違規行為。
- 5 正確引導輿論。

# 監管傳快出手抑內房過熱

## 打擊網融平台等發放購房首付貸行為



■ 不少大城市的房地產市場正在形成巨大的「新泡沫」，已經引起了內地監管層的關注。圖為上海山陰路房地產交易中心日前出現的購樓人潮。中新社

### 住建部分析當前房地產形勢

- 1 2015年的銷售實現回升，8月份銷售由負轉正，年底的銷售面積增長6.5%，銷售額增長14.4%。2016年1至2月份依然保持了這個態勢
- 2 城市間分化嚴重，一線二線三線四線城市的分化情況日趨嚴重
- 3 目前房地產庫存仍然較大，因此中央將去庫存列為今年的五大重點工作之一



### 內房新泡沫系列(完)

內地各地樓市再度高燒，其中一線城市的漲幅令人矚目，1月份深圳和上海樓價按年分別升達五成和兩成。各種跡象顯示，不少大城市的樓市正在形成巨大的「新泡沫」，且已經引起了內地監管層的關注。市傳人行和監管部門正密切關注房地產風險，尤其是打擊網絡金融平台等發放用於購房首付款的貸款行為，預料上海、深圳等一線城市很快將出台相關的調控政策。

■ 香港文匯報記者 涂若奔

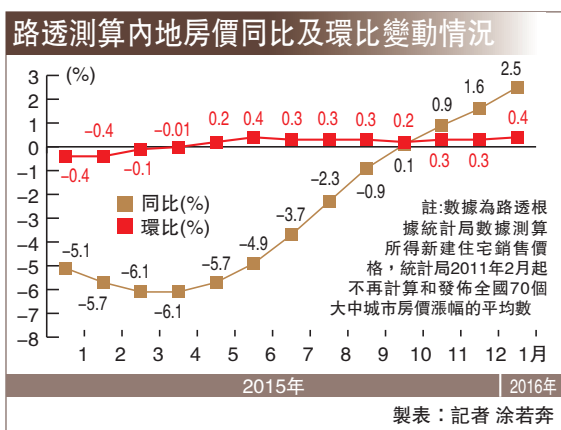
### 今年內地住宅市場調查結果撮要

- 1 13家接受調查的分析機構的預估中值顯示，2016年上半年住宅均價將上漲3%，全年漲幅為4%。
- 2 2016年房價上漲或者下跌的主要原因包括：政策（包括貨幣政策）繼續放鬆、發達城市較好表現帶動整體房價上升。房價漲幅有限則出於高庫存的影響。
- 3 多數分析機構預計高庫存因境需要兩年以上時間才能緩解，僅兩家認為一年之內有希望緩解。
- 4 5位受訪者認為房地產投資增速會繼續回落，10位認為不會。
- 5 房價會出現較大幅度下跌的地區集中在庫存較高的三四線城市，尤其是東北、西北偏遠及交通不便利的三四線、人口淨流出地區等。
- 6 受訪者均認為支持房地產市場的政策會繼續出台。可能採取的措施包括：貨幣政策進一步放鬆（降準降息）、下調交易稅費、降首付比例、繼續放鬆公積金政策、推進購租並舉的模式等。

註：參加本次預測的主要機構：中原集團、中國指數研究院、易居中國、鏈家地產、華寶信託、交通銀行、方正證券、光大證券、東興證券、中國房地產測評中心、中房馳吳、CBRE、中投證券、萊坊、野村證券。

製表：記者 涂若奔

## 調查：內地今年樓價升4%



香港文匯報訊（記者 涂若奔）最新調查顯示，受寬鬆政策繼續支持及熱點城市帶動，2016年內地住宅市場均價預計延續上年溫和上漲勢頭，在15家接受調查的中外機構中，12家認為今年全國住宅均價將上漲，1家持平，兩家未給出具體預測值；預測值從持平至上漲6%不等，預估中值顯示2016年全年房價將小幅上升4%，上半年漲幅為3%。

#### 一線及發達二線樓市仍看好

據路透調查指出，多數分析師預測所依據的數據來源於國家統計局70個大中城市房價和中國指數研究院的百城房價指數。受訪者普遍認為，鑒於房地產投資遲遲未有起色，整體政策仍會保持寬鬆基調，這有利於房地產市場進一步回暖，其中一線和發達二線城市今年表現依然看好，將帶動整體房價回升。

交通銀行金融研究中心研究員夏丹表示，「（房價上漲）主要來自『去庫存』大幕下政策的不斷刺激，儘管銷售同比增速不及去年，但成交量仍緩慢復甦，帶動房價穩中略升。」她稱，各地庫存情況及其歷史成因差異較大，一攬子政策刺激能在一定程度上起到實效，但這些十餘年累積下來的庫存問題要得到根治還需要更長的一段時間，可能超過五年。

#### 政策寬鬆 部分城市房價失控

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進也預計，今年上半年房價環比和同比增幅都有繼續擴大的可能。他指，從政策環境看，2016年包括貨幣政策、財政政策的寬鬆程度在繼續，這對房價上漲可能會有推動作用。尤其是市場交易持續火熱的態勢下，部分城市的房價上漲可能會呈現失控或者說非理性的態勢。

#### 三四線城市需長時間去庫存

方正證券宏觀分析師表示，房地產本質上是結構問題，往往高庫存在三四線城市發生，而三四線城市去庫存的條件一是人口淨流入；二是開發商投資動力，目前來看，兩個條件都需要很長時間才能形成。

內地各地樓市再度高燒，其中一線城市的漲幅令人矚目，1月份深圳和上海樓價按年分別升達五成和兩成。各種跡象顯示，不少大城市的樓市正在形成巨大的「新泡沫」，且已經引起了內地監管層的關注。市傳人行和監管部門正密切關注房地產風險，尤其是打擊網絡金融平台等發放用於購房首付款的貸款行為，預料上海、深圳等一線城市很快將出台相關的調控政策。

房價近期表現，正和北上廣深（北京、上海、廣州和深圳）四個城市密切聯繫溝通，想方設法穩定房地產市場。他表示，一線城市正想方設法穩定市場，具體措施共有「五招」，其中第一招就是「實行嚴格的限購政策」。

#### 韓正：上海樓市過熱須調控

上海市委書記韓正也在上海代表團會議上表示，最近上海房地產市場出現非理性過熱的市場情緒，這種情緒抬高了房價，對房地產市場健康發展是不利的，「我們必須高度關注」。他稱住房是特殊商品，政府必須加強調控，調控應科學符合規律，對有超過2,400萬人口的上海來說，人多、供應有限，解決住房問題根本是要解決市場和保障兩個體系，又強調「對違法違規擾亂市場的行為，應當依法嚴肅處理」。

有分析指出，1月份官方公佈的數據顯示，持續的貨幣政策放鬆及房地產去庫存已略顯成效。然而一線城市房價「淡季不淡」，反而走出凌厲漲勢，使得樓市局部過熱並滋生資產泡沫風險的擔憂，開始進入監管視野。不過，具體如何監管，或會成為考驗決策層的一大難題。

方正證券宏觀首席分析師郭磊指出，政策所希望的「價穩量升」往往很難發生，刺激不出通脹預期和投機價值，輪轉和銷量就不會起來；刺激出來之後，上升的中產家庭投機會導致價格快速失控，政策又面臨調控呼籲和價格管制的尷尬。這一點，也是未來宏觀的一個不確定性。「一線城市房價出現明顯的環比回升，部分城市甚至有環比飆升。其實這也是中國地產政策一直以來的一個怪圈」。

#### 要求商銀嚴格審查房貸申請

有知情人士指出，金融監管部門正密切關注部分地區房地產市場融資風險，計劃推出措施，打擊發放貸款作為房屋貸款首付的行為。監管部門將打擊部分開發商、中介機構、小額貸款公司、網際網路金融平台等發放用於購房首付款的貸款的行為。知情人士表示，包括中國央行和中國銀監會在內的金融監管部門將要求商業銀行對於住房貸款申請嚴格審查，如果首付資金來自高槓桿融資類貸款，則不應發放貸款。

#### 發改委：區別施策抑投機性

內地多位官員也都注意到內地樓市的高熱現象，近日在北京出席「兩會」期間均表示高度關注。國家發改委主任徐紹史指出，要因地制宜地調控施策，區別應對一、二線城市和三、四線城市的房地產市場；強調「對房價漲速快、漲幅高的城市，政府要採取相應行政手段，調整經濟政策，抑制不合理的投機性需求」。

#### 住建部：五招穩定一線房價

住建部部長陳政高表示，當前二線三線四線城市的分化情況日趨嚴重，住建部高度關注一線城市

## 滬深擬新招調控樓市

香港文匯報訊（記者 涂若奔）一線城市的樓價瘋漲程度，以上海和深圳為最。滬深兩市的地方官員近日均對此表示關注，稱要以多種措施穩定市場。其中上海已出臺新政調整土地及住房供應結構以加大供應；深圳據傳也在醞釀收緊措施，可能的選項包括提高限購門檻，非深戶購房者繳納社保年限或從一年改為三年。

#### 滬增中小型單位供應比例

上海市在2月底已出臺新政，優化土地和住房供應結構，明確要求進一步加大商品住房用地中小套住房供應比例，中心城區不低於70%，郊區不低於60%。上海市規劃和國土資源管理局等四部門聯合發佈的《關於進一步優化本市土地和住房供應結構的實施意見》亦規定，軌道交通站周邊區域（中心城區、郊區的覆蓋範圍分別為600米、1,500米）商品住房用

地的中小套型住房供應比例提高到80%以上。該意見被業界視為上海版的新「9070」政策。「9070」政策是指自2006年6月1日起，新建商品住房套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。但2015年，住建部、國土部文件稱「在容積率和用地性質不變的前提下，允許調整住房戶型」，意味着「9070」政策告一段落。

中國指數研究院認為，此次新政的出臺可看作是上海結合自身發展實際和發展訴求對「9070」政策的修正和調整。從新政內容來看，新版上海「9070」政策已不完全是原來的概念，其對中小套型的認定標準變得多元，不但區分了多層、小高層和高層建築，在區域上也做出了中心城區和郊區的劃分。

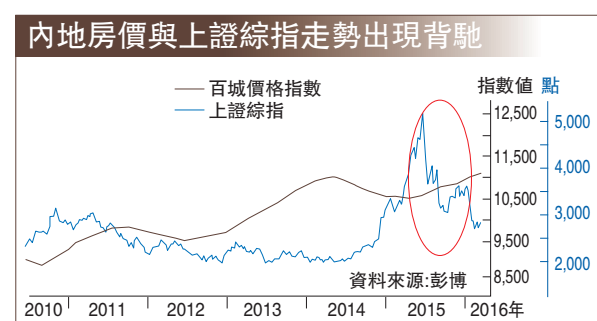
#### 深研「限購升級」相關政策

深圳的樓市調控政策也呼之欲出。據《第一

財經日報》引述美聯物業深圳及惠州區董事總經理江少傑透露，從可靠渠道獲悉，深圳已計劃調整非本地戶籍人口的購房准入條件，購房人士社保繳納年限由1年變成3年，並於短期內執行。報道又稱，深圳市規劃和國土資源委員會相關負責人已證實，「限購升級」的相關政策正在研究之中。

深圳業界人士普遍相信，這一說法絕非空穴來風。因為早在春節前夕，深圳市委書記馬興瑞、市長許勤就先後就表示要出臺相關調控政策。馬興瑞在出席廣東省「兩會」時表示，深圳房價上漲確實影響到一批希望來此扎根的年輕人，深圳政府也在思考應對方案，包括增加保障房供應、加強深莞惠合作、開展棚戶區改造等。許勤在深圳市六屆人大二次會議閉幕後的答記者問環節也坦承，深圳去年的房價上漲過快，和全國一些城市房價的方向不太一致。

## 美樓市走勢有參考價值



香港文匯報訊（記者 涂若奔）內地一線城市房價暴漲引起市場極大關注。不過，美國全國地產經紀商協會首席經濟學家Lawrence Yun

認為，中國的房地產市場是否存在泡沫仍有待商榷，「中國與2008年金融危機時美國最大的不同在於，中國買家的首付比例仍然很高」。

#### A股去年股災 房價漸抬頭

美國科網股泡沫在2000年破裂後，樓市呈現出與納斯達克指數相悖的走勢，一路上行並在2006年達到峰值，之後雖有回落卻始終處於起跑線上方，並於2012年再度實現反彈。無獨有偶，中國A股遭遇股災的2015年，一度受到壓制的房價也開始抬頭，並在進入今年後逐步火爆。

#### 美早年科網股爆破 樓價升

彭博匯豐的數據顯示，科網股泡沫破裂後的2001年納斯達克綜合指數大跌21%，同期凱斯-席勒全美房價指數上漲6.7%。而內地滬指自2015年6月觸及最高點5,166點以來，截至3月3日跌幅已達到45%，中國指數研究院發佈的百城價格指數顯示，去年8月房價在經歷了連續10個月的下跌後逆轉上揚，今年2月新建住宅均價的同比漲幅更是擴大到了5.3%。

Lawrence Yun認為，中國當前的房地產及股市狀況和美國2001年科網股泡沫破裂時的情況很像。「那時股市一路下跌，房地產價格一路上漲，人們傾向於持有有形資產」。他告誡，在當前信貸寬鬆的基礎上，一旦推出「零首付」之類的刺激措施，中國房地產的風險必定會攀升。