

庫存邊去邊增 內房怪象頻生

結構矛盾未解決 失衡樓市添新憂

香港文匯報訊（記者 涂若奔）內地去年陸續推出多項措施為樓市鬆綁，利好疊加之下，去年下半年至今，一線城市樓價飆升，多個二三線城市亦緊隨其後。在「捂盤」、「配資炒房」等重現的同時，內地房地產行業還出現各種怪現象，如中央呼籲「去庫存」，地方卻加快推地；更離奇的是，樓價漲幅月月領先的深圳，近日卻突然逆轉現減價潮；還有區域代理忽然加速開舖，數量多達300家。種種怪象，令原本就發展失衡的樓市平添了更多隱憂。

中央政府將房地產「去庫存」列為2016年的經濟工作重點之一，住建部、發改委、人民銀行等多個重要部門的官員，近期皆曾針對「去庫存」表態。不過在中央政府再三呼籲「去庫存」的同時，內地多個城市卻在加快推地，且地價屢創新高。去年廣州土地市場以954億元（人民幣，下同）土地出讓金，創造了當地歷年土地出讓收入的新高，相當於該市財政總收入的35%。杭州在2015年總共拍出14個「地王」，2016年首周又有兩個「地王」橫空出世，其中信達地產以每平米3.67萬元的樓面單價入主南星

地，創下當地近年新高紀錄。

今年續見「地王」湧現

北京的地價更瘋狂暴漲，今年2月朝陽區將台鄉駝房營村地塊入市，掛牌出讓起始價50.35億元，建設用地56,169,068平米，地塊起始樓面價高達每平米5.4萬元，創下北京歷史新高。南京的地產商搶地熱情亦空前高漲，據當地媒體報道，近期河西中部某地塊經過87輪競拍後，被上海建工以64.8億元拿下，地價達每平米4.25萬元，亦成為當地「新地王」。



■內地樓市近期出現諸多怪現象，令原本就發展失衡的樓市平添更多隱憂。 中新社

部分城市樓價同比變幅

	今年1月(%)		今年2月(%)	
	新建商品住宅	二手住宅	新建商品住宅	二手住宅
北京	↑11.3	↑23.7	↑14.2	↑27.7
上海	↑21.4	↑14.4	↑25.1	↑20.3
深圳	↑52.7	↑49.7	↑57.8	↑54.2
廣州	↑10	↑13.1	↑11.9	↑14.7
南京	↑10.8	↑7.7	↑14.1	↑9.2
杭州	↑7.1	↑4.4	↑8.9	↑5.9
廈門	↑8.7	↑5.2	↑10.2	↑8.1
天津	↑4.1	↑4.3	↑5.0	↑6.1

來源：國家統計局網站

製表：記者 涂若奔

去年賣地954億 穗今年衝千億

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）去年廣州土地市場以954億元（人民幣，下同）土地出讓金收官，創造了廣州歷年土地出讓收入的新高，相當於廣州財政總收入的35%。根據廣州國規委的計劃，今年將加大土地收儲力度，按照1,000億元土地出讓金的目標實施2016年土地供應計劃，探索通過PPP模式引入社會資本參與土地儲備項目配套設施投資營運機制。

據廣州公共資源交易中心公佈的數據顯示，2015年廣州國有建設用地使用權成交76宗，面積306.79萬平方米，成交金

額733.21億元。由於增城、蘿崗、南沙尚未進場交易，根據相關機構的最新統計，加上這3個區域的數據，去年廣州賣地收入達到954億元。

廣州市財政局局長陳雄橋在2016年廣州「兩會」期間透露，2015年廣州全市財政總收入2,546.6億元，其中市本級總收入1,458.1億元。由此計算，去年賣地收入相當於廣州財政總收入的35%。近3年來，廣州賣地收入佔財政收入的比重皆在三四成之間。2004年2月，廣州市人大代表曾對賣地收入佔財政收入四成的狀況表示擔憂，廣州市財政局當時解釋，土地



■去年穗賣地收入創新高。 資料圖片

收入比重較大主要跟中央和廣東的財政體系有關，廣州地區稅收收入大部分上繳，所以顯得土地收入佔比大。

中央籲「去庫存」 房企加快建房

香港文匯報訊（記者 涂若奔）新華社今年1月曾引述地產集團執行副總裁陳東彪表示，開發商拿到地就能賺錢的時代已一去不返。一些開發商甚至表示，當前去庫存的壓力很大，「他們目前不願拿地、也不敢拿地，也在考慮是否要退出房地產市場」。國家統計局數據亦顯示，截至去年12月底，全國商品房待售面積仍有71,853萬平方米，比上年底增加

15.6%，去庫存壓力仍然很大。在這一嚴峻形勢並未好轉下，各地爭相推地卻突然愈演愈烈，令人關注。因為根據1999年公佈實施的《中華人民共和國土地管理法》規定，兩年不開發的土地逾期將無償收回。

國土資源部2012年修訂《閒置土地處置辦法》亦規定，開發商原因造成的閒置土地，未動工開發滿一年的，按土地價款的20%徵繳土地閒置費；未動工開發滿

兩年的，無償收回國有建設用地使用權。

避免收回閒置土地

這些法律法規如果嚴格執行，近期開發商購置的大量土地，按理均必須盡快建成樓宇推向市場，才能免除被收回或被徵繳閒置費。不過如此一來，市場的供應又會大幅增長，進一步加大「去庫存」的難度。這樣的結構矛盾屆時是否能夠解決，恐怕要打一個大大的問號。

深忽現減價潮 樓價離奇逆轉

香港文匯報訊（記者 涂若奔）樓價忽高忽低捉摸不定，是內地樓市的又一怪現象。深圳今年1月和2月的樓價同比漲幅近五成，環比亦節節上升，沒有人想到要減價賣樓。不料到3月中下旬卻出現逆轉，不少二手樓業主突然減價賣樓，且減幅達到雙位數，與之前的走勢背道而馳。

憂政策收緊 投資客散貨

深圳美聯後海片區負責人侯立勤表示，他們門店一套145平米的房源，農曆新年前掛牌1,650萬元（人民幣，下同），近期以1,450萬元成交，大減200萬元，降幅逾12%。據悉業主是投資客，手上房子比較多，而近期又有不少政策收緊的傳言，因此對市場很敏感，「能拋就盡快拋」。

深圳中原南山片區負責人亦透露，3月以來二手市場一些業主叫價下調，總體幅度在5%至10%，他們門店一套170平米的房源，農曆新年前掛牌單價每平米7.3萬元，最近以每平米6.8萬元成交，「現在的市場行情是買賣雙方相互博弈，不是一面倒，確實有部分業主在減價，有的減10%還未必有買家接盤，議價空間正在放大」。

深圳美聯董事總經理江少傑表示，目前出現減價的二手房主要集中在龍華、後海等之前經歷過暴漲的區域，這些地區的投資客較多，近期的低價拋售可能與擔心政策收緊、市傳購房者社保年限將由1年升至3年有關。短炒的投資客正在提早出貨。

《證券時報》稱，深圳許多中介指出最近主動減價的二手盤愈來愈多。福田區旭飛花園37平米的單位之前曾叫價

195萬元，現在有業主願意以170萬元出售；新洲片區的祥雲天都世紀34平米單位，此前報價皆在200萬元以上，現在報價190萬元。有南山前海片區的中介表示，一些報價過千萬元的大戶型房源，有業主主動減價10%左右，買家議價空間很大。

一手盤謹慎 定價棄進取

一手樓盤雖然暫時沒有明顯的減價，但近期開盤的樓盤定價均非常謹慎，一般會和周邊樓盤保持同步。已經有一些嗅覺靈敏的開發商決定在上半年底價開盤，以便早日完成出貨任務。位於龍華的某樓盤計劃在3月底開盤，推出1房至5房的房源，均價每平米5.3萬元。不過其周圍的新建樓盤單價普遍是每平米6萬元至7萬元，意味着一手盤的入市價格下調近20%。

無懼樓市陰霾 代理大肆擴張

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）在樓市呈前景未明、忽上忽落之時，有代理卻勇字當頭，大肆擴張。總部設在深圳的家順集團上週宣佈，在深圳、東莞、惠州、廣州、佛山和中山等珠三角九市新增300家店舖，預計總投資約3億元（人民幣，下同）。此外，為了爭奪市場，家家順出高薪搶人，聲稱給大專以上

學歷經紀開出保障底薪6,000元。

家家順珠三角增300店

家家順營銷副總裁張國庫稱，公司將繼續加快節奏、大步伐拓展，在「立足大深圳，密佈珠三角，服務全中國」戰略規劃下，2016年底將在珠三角開設2,000家店舖，成為華南規模最大的地產中介；至2017年則升至3,000家。

張國庫表示，此次300家店舖同時營業，其中深圳、東莞均有50家新店開業，深圳網點主要在寶安、南山等地。公司每開一家店舖，從租金、員工工資和約半年的培育期，預計每家店公司需投資100萬元。他認為投資是值得的，因為隨着國家下調購房交易稅和深圳高房價導致市民赴周邊城市東莞、惠州、中山和珠海等地買房，將為公司帶來巨大機會。

杜絕樓市怪象 靠「供給側改革」



■業界認為，要「去庫存」必須在供給側加大改革力度，才能做到治標又治本。 資料圖片

內地樓市近期出現的諸多怪現象，表面看花樣多難解釋，但透過現象看本質，無論是地方加快推地、業主忽然降價，還是地產代理進取開店，其背後的真正原因，皆與樓市「去庫存」戰役正在陷入「邊去邊增」的怪圈相關。如果不能找到真正治病的良藥，內地樓市依然難以走出目前的各種困局。

房地產高庫存不僅成了制約內地樓市健康發展的「瓶頸」，更成為拖累內地經濟增長的巨大包袱。自去年起，中央及地方政府再三強調「去庫存」的重要，先後推出了簡政放權、減稅降費、金融扶持等系列政策「組合拳」。一些地方政府甚至對購房給予重獎、鼓勵農民進城購房，在政策上可謂無所不用其極，但總體看截至目前收效甚微。

有分析指出，雖然政府願望良好，但所有這些政策實際上均沒有超出「刺激消費需求側」的範圍。內地樓市卻是由於「供大於求」導致結構失衡。在這種環境下，各種措施雖然刺激了消費，但同時亦刺激了供給，令一些開發商以為必須未雨綢繆，提前佈局積極搶地，才能在日後的市場競爭中分到更多。

如何解決這一困局？其實，中央政府已經給出了答案。今年2月，中共中央經濟工作會議提出「在適度擴大總需求的同時，着力加強供給側結構改革，實施相互配合的五大政策支柱」。業界人士普遍認為，當前房地產「去庫存」，必須在供給側加大改革力度，才能真正做到治標又治本。

消除供給過剩 才能治標治本

至於怎樣才能落實「供給側改革」，證券時報網引述中國地方金融研究院研究員指出，抓好房地產供給側改革，各級政府應充分發揮「有形之手」作用，肩負起對房地產開發科學引導重任：一是根據經濟發展形勢，制定客觀、科學的城市發展規劃；二是將轄內所有房地產開發納入政府跟蹤監管範圍，防止擅自擴大開發面積，確保房地產開發規模、速度與城市增長規模、居民收入和人口增長相適應，消除供給側過剩現象。三是大幅減少或停止保障安置房、經適房建設，改善房地產供給側結構。

最後，是控制住宅的戶型和開發密度，擴大與城鎮普通居民購買能力相應的中低級住宅供應量。通過稅收優惠鼓勵房企營建經濟適用房、廉租房，鼓勵房企將部分商品房轉化成經濟適用房、廉租房，加大「去庫存」力度。同時，放鬆或解除之前對開發企業的種種限制，引導開發企業優勝劣汰，在融資等方面加大對優質企業的支持力度，促使房地產企業擴大生產力、創新產品、提升質量，更有效滿足人們對於優質住宅、創新型住宅的需求。

■香港文匯報記者 涂若奔