

2016回顧展望

2016全年
樓市可謂是
坐过山车

大起大落，上半年的狂熱和下半年的速凍彷彿在眨眼之間，所有這些跌宕起伏的情節都證明了今年是樓市的瘋狂年：前10個月各地共產生263宗地王，一手樓成交量也是歷年最高。監管部門在樓市成為脫韁野馬狂奔之際及時出手制止，全年大小各類有關樓市的政策不下十數條落地，業內料2017年的調控有望迎來明年的平穩，房子回歸居住功能將成為主基調。

■香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

2016年最大特色之一就是逢拍地必出地王。據不完全統計顯示，今年1月至10月內地已誕生263幅地王，克而瑞研究中心統計到前三季度已有246宗地王，而中原地產分析師測算出10月還有17宗地王問世。克而瑞統計還指，僅前三季度賣地收入就超過去年全年，今年1月至9月300城市共成交土地15,585宗，住宅用地出讓金總額15,021億元（人民幣，下同），同比增加56%。

1月至4月每月地王數量尚在20內徘徊，進入5月後便陡然升到32幅。此後幾個月每月地王數量都維持在一個高位，並在今年9月份達到51幅的頂峰。

政策密集出台「懸崖勒馬」

觀察地王的問世和房價的漲幅，不難發現兩者有千絲萬縷的聯繫，房價基本上緊隨地價腳步。2016年房價在10月份到達歷史新高，之後的11月成為分水嶺。據中國指數研究院數據顯示，1月全國百城住宅均價從逾1.1萬元起步，逐月環比上漲，至10月達到頂峰的1.28萬元。而國慶後出台的全國性密集政策起到強烈收緊效果，房價在11月迅速回落，均價為1.09萬元，不僅比1月均價還低，同時亦為進入2016年以來全國住宅均價出現的首次下跌。

房價的變動和政策息息相關，樓市持續升溫後系列政策相繼落地及時給房地產市場起了降溫作用。記者梳理今年全年各類政策後，發現涉及房地產市場調控的政策種類繁多，包括金融、公積金、稅收、城建、土地甚至鼓勵農民工進城的去庫存政策。

尤其是國慶後20多個城市密集重啟限購限貸新政，調控力度之大使得房價漲幅出現明顯拐點，11月房價與此前同比上漲最瘋狂的9月相比，漲幅明顯放緩的城市超過50個。

樓市發展需要長效機制

對於內地樓市全年的起伏狀況，中原地產首席分析師張大偉稱，整體看本輪房地產市場的火爆在9月份達到了歷史頂點，10月、11月市場漲幅開始收窄，其中政策起到關鍵性調控作用。從全國看，「9·30新政」開始的這一輪樓市調控，目前已有超過25個城市出台了50多次樓市調控措施，而11月又有超過13個城市在10月基礎上出台了調控措施。

張大偉說，過去的房地產調控更多是短期政策，所以經常因為經濟走勢不同而出現波動。而長效機制意味着樓市發展不能只靠一時的應急調控政策，關鍵是需要完善長期制度建設、房地產稅等長期政策有望加快落地。另外必須降低房地產的投資屬性、回歸居住屬性。

業界預料樓價穩中有升

據中原地產統計，2016年1月至11月全國新建商品房成交金額達102,503億元，首次歷史性突破10萬億大關；銷售面積13.58億平米，同樣成為歷史新高。開發商方面，截至目前已有3家房企踏入3,000億元陣營；截止11月恒大銷售金額3,488.5億元，萬科以3,413.6億元緊隨其後，12月11日碧桂園宣佈突破3,000億。

告別猴年上蹿下跳的樓市，明年走勢如何？雖然從近期數據來看房價有下跌趨勢，但業界普遍認為，隨著不同區域供求的差異，樓市未來不存在全國範圍的齊漲齊跌，但總體上穩中有升，也會因為差異化導致部分地區房價下降。

深交投量銳減 新房價漲六成

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）2016年深圳市分別祭出「3·25」和「10·4」新政，尤以後者更嚴厲，即使假離婚也無用。美聯物業數據顯示，截至12月中旬深圳新房和二手房合計成交1,214.54萬平米，較上年跌29.8%；但新房和二手房價格分別為53,432元/平米和51,436元/平米，分別同比大漲59.9%和34.2%。

深圳市房價和成交量走勢與全國相若。美聯物業全國研究中心何倩茹表示，第一季度深圳新房成交均價同比大漲近八成，二手備案數據更於3月份達至2010年以來的月度高位，價格也持續攀升。樓價承受顯著上漲壓力推動「3·25」政策出台，市場開始轉向。其中二手因為4月1日評估值大幅上調、置業附加成本提高而明顯回落，價格漲幅亦逐步收窄。至年中左右，政策效應隨時間減弱，逆市再轉好。

市場呈觀望 供應量大減

整體來看，全年深圳樓市表現先後呈現大漲、平穩和回落態勢，新房價格漲幅大，全年均價從每平米3萬元躍升至5萬元，升近六成。受「10·4」嚴厲調控影響，第四季深圳許多開發商、業主以及客戶群體陷入觀望狀態，市場供應量大降，成交信心明顯不足。

何倩茹預計，2017年的深圳樓市成交量將繼續回落，一手住宅成交量降幅約15%，二手則為40%。2017年深圳住宅價格仍會保持上漲趨勢，不過漲幅會持續收窄。預計一手住宅成交均價漲幅在5%至8%左右，二手房價格漲幅在5%左右。不過，深圳房地產經紀行業協會研究發展部總監徐楓則認為，明年深圳新房將會出現量價齊跌，成交量將下跌10%，房價則會下挫16%。

相對全國各地雨後春筍般的高溫價地塊，2016年深圳土地市場稍顯落寞，全年只出讓4塊住宅地，然而其原因並不是城市缺乏吸引力，而是出讓價格和要求方面均受到諸多限制所致。何倩茹預計，受市場調控的影響，深圳市2017年出讓住宅土地數量預計與2016年相若。

263幅地王催高房價 一手成交量歷年最高

調控頻出急「勒馬」 樓市起跌彈指間

2016年內地 地王成交

1月	13幅
2月	5幅
3月	13幅
4月	19幅
5月	32幅
6月	31幅
7月	33幅
8月	49幅
9月	51幅
10月	17幅

資料來源：克而瑞地產研究
製表：孔雯瓊

2016年全國百城住宅 價格指數

1月	11,026元/平方米
2月	11,092元/平方米
3月	11,303元/平方米
4月	11,467元/平方米
5月	11,662元/平方米
6月	11,816元/平方米
7月	12,009元/平方米
8月	12,270元/平方米
9月	12,617元/平方米
10月	12,825元/平方米
11月	10,891元/平方米

貨幣單位：人民幣
資料來源：中國指數研究院
製表：孔雯瓊

香港文匯報

訊（記者 孔雯瓊 上海報道）回顧全年，樓市的翻天覆地的亦導致眾多購房者的悲喜交加，有人踏入上漲潮，有人卻被限購，更有人坦言今年樓市太過刺激，為了踏進樓市不被漲幅拋出局，甚至還經歷了不少荒唐事。

任何市場都是「追漲不追跌」，本輪樓市瘋漲過程中，購房者們亦匆匆上陣，誰都不願錯過這波大行情。因此許多人在資金並不充裕的情況下，想方設法利用槓桿入市，膽小者不過2倍3倍槓桿往親朋好友處借錢買樓，而膽大者甚至敢問小機構借取7倍槓桿資金入市。

2016年基本上所有的購房者都知道了「首付貸」一詞，樓市裡存在所謂「場外配資」畸形市場讓不少人開眼界，在中介慫恿下，一些客戶鋌而走險用金融產品湊首付，且最大槓桿可以放大至7倍，首付僅需一成便可購樓。

在將首付貸運用到極致的一些購房者中，出現不少月薪區幾萬者貸款購買千萬級別的豪宅，理由就是房子總價越高，漲幅乘以總價基數的資金也越高，本着買到就是賺到的心態，全然不顧風險，也犧牲了原有的生活質量、全家節食縮衣只為供一套房。

假離婚購房 棄道德求利益

如果說槓桿買房還只是存在金錢風險，但離婚購房已經將家庭、幸福和道德全都押寶在一套房子上。有數據統計顯示，今年內地的離婚率隨房價漲跌而起伏，每當樓市成交量或成交均價破新高的時候，亦是離婚率的同步「看漲」。

今年先是北上深等一線限購城市，隨着房地產市場價格瘋漲，一度傳出離婚率激增的消息，甚至一些民政局處，離婚的人都排起長隊。此後隨着二線城市限購政策的落地，離婚風頭又吹向一些中小城市，而且很多人都是說說笑笑的去離婚。

曾有過離婚買房經驗的徐女士向記者表示，當時因為想再投資一套房而離婚，因為如果不離婚買的話，只能算作二房，無論首付還是契稅都要比首套房多出不少費用。徐女士坦言離婚買房期間內心極度不安和焦慮，也怕發生料想不到的意外，那段日子都是在擔憂受怕中度過。

除了首付貸和離婚買房外，還有不少形形色色的購房者都在今年裡上演了各種戲碼，通宵排隊搶房的、有點錢就都投入樓市的，很多人都在2016年裡為了買房留下不少瘋狂的身影。

■南京其中一個在建樓盤。 資料圖片



■內地樓市火爆，不少城市樓盤遭搶購。圖為杭州市民搶購樓盤。 資料圖片

來年房價分化 漲跌不一

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）中原地產首席分析師張大偉表示，當下房價的波動周期越來越短，政策的有效周期也越來越短，從房價走勢看，未來也不存在房價全國一個漲或者跌就可以形容的可能性。如果說此前城市的劃分是以一線二線三四線為主基調的話，那未來趨勢就是城市群城市圈為區域標準，有活力的區域易漲難跌。

實際上，今年樓市表現特別「狠」的並非北上廣深等傳統一線城市，許多名不見經傳的二三線城市漲幅兇猛，特別是二線「四小龍」的廈門、南京、蘇州和合肥，自去年底漲勢洶湧，勢頭蓋過所有一線城市。此外石家莊、杭州、福州、濟南、武漢等地的房價漲勢亦令人咋舌。

另有業內人士稱，未來土地稀缺性呈分化趨勢，來年房價究竟是漲是跌全看供求關係，但總體一線二線城市土地供應量減少，控價方面在未來相當長的一段時間內是主流方向，而三線四線城市去庫存化佔據主流的位置。

貨幣政策左右樓市走勢

不少機構預測來年房地產市場時都從貨幣政策情況來解讀樓市變化。國泰君安認為2017年房地產投資雖無艷陽亦非寒冬，理由就是雖然短期調控預期仍收緊，但在2017年不確定性較大。貨幣政策會系統而廣泛的影響對房地產市場的預期，在貨幣政策仍然寬鬆的預期下，疊加整體經濟下行壓力較大，房地產作為支柱性行業，大幅調整可能性較低。

此外，張大偉認為美聯儲加息對內地樓市有負面影響，因美元走強後熱錢將流出中國市場，這會加劇房地產企業「錢荒」窘境，或導致房地產市場面臨頹勢。

官媒：加快研長效機制

新華社日前評論稱，隨着一系列政策措施的持續發力，中國樓市劇情有了「反轉」跡象，應順勢抓住樓市降溫的「窗口期」，加快研究符合國情、適應市場規律的房地產平穩健康發展長效機制，以解樓市調控之困。

新華時評指出，「建立房地產市場長效機制，面臨道阻且長的挑戰，但是樓市改革的『窗口期』不可一再錯過，只有拿出更多的勇氣和智慧，形成長遠的制度安排，才能讓全體人民住有所居。」文章稱，加快研究房地產市場長效機制具備有利條件，一些深層次問題逐步取得共識，比如，儘管商品房具有投資屬性和居住屬性，但是「房子是用來住的，不是用來炒的」這一定位深得人心。