

又到金秋

十月國慶假期，這是內地每年售樓的

黃金時節。不過，由於內地樓市調控過去一年一直未有放鬆，進入第三季、尤其是9月份以後再出重拳，有7個城市在兩周前接連出台調控政策。除了之前的限購限貸令，多個城市近日再推出限售令；與此同時，中央全力推轉購為租政策，上海更在土地市場率先推出全租賃住宅地出讓。隨着連串「控供應、增貸息、限轉售」重磅政策出台，業界普遍預料，今年各地樓市的「金九銀十」難以再現。

■香港文匯報記者章蘿蘭、李昌鴻、胡海巖

過去三個月北京樓市成交同比跌七成，交易均價也三年來首次下滑。上海方面，8月新房成交面積環比減少31.2%；二手房成交面積同比跌64%，創近四年新低。深圳市截至9月底，包括中行、工行、農行、建行和招行等11家銀行首套房按揭利率均上浮10%，較半個月前的5%倍增，二套房則大多上浮15%至20%不等，而郵政儲蓄銀行、中信銀行等一二手房均停止貸款。

第一太平戴維斯上海住宅銷售部高級董事唐華在接受香港文匯報採訪時直言，進入9月後，有觀點認為供需仍存較大缺口的一線城市房價不會有所提升，他並不認同。

首先，從1月至8月全國樓市數據來看，一線城市和二線熱點城市的房價漲速已得到明顯控制；其次，中央對「金九銀十」樓市調控政策整體不會放鬆；第三，限貸額度收緊，房貸利率逐步加碼，推高購房成本，市場供應乏力，購房者入市熱情亦不高，基於上述原因，房價飆升幾乎無可能。

唐華表示，目前中央定調超大型、特大城市已經進入限制性發展新周期：限人、限地、限錢、限客、限價，即限制人口規模增長，限制土地供應，限制資本湧入，限制投資投機客，限制銷售價格，可見目前的樓市政策和手段，中短期內都不會有鬆動。

控增限三管齊下

內地樓市金九銀十難再現



隨着連串重磅政策出台，業界預料今年各地樓市的「金九銀十」難以再現。資料圖片

近兩個月推出的樓市政策

- 7月** ■ 住建部稱將立法明確租售同權，同月廣州出租購同權政策
- 上海率先推售只租不售住房地塊
- 8月** ■ 北京發佈租賃文件徵求意見稿，提出推動建立購租並舉的住房制度
- 9月** ■ 多地銀行上浮首套房和二套房按揭貸款利率，首套房上浮5%至10%，二套房上浮15%至20%
- 央行和銀監要求各地嚴禁個人消費貸違規流入房地產
- 重慶、南昌、石家莊等七城市內相繼發佈樓市新政，規定購房後2至5年才可轉讓
- 國土資源部稱全面啟動利用集體建設用地建設租賃住房試點



北京樓市近日動態

- 首個共有產權房搖號，每平方米2.2萬元人民幣，427套房錄得12萬申請
- 所有出讓住宅地均實施「限房價、競地價」

■北京二手樓價進入三季後明顯回落。

資料圖片



香港文匯報訊（記者 海巖 北京報導）北京過去三個月樓市成交同比大跌七成，已降至三年最低，交易均價也出現三年以來首次下滑。但進入9月傳統旺季，隨着房價鬆動，讓價空間增大，前期受調控影響延緩購房計劃的部分買家結束觀望逐步入市，市場機構數據顯示，前20日北京二手房成交量出現近幾月來首次回升，環比升6%。不過接踵而至的又一波調控新政令市場回暖戛然而止，不少購房者因預期調控新政後續有來，再次轉而觀望。業內人士預計，近期北京樓市會繼續維穩，調控持續發力。

去年9月30日北京率先出局限購限貸，拉開這輪全國房地產調控的序幕；今年3月14日又推出史上最嚴措施，為這輪調控加碼。偉業我愛我家市場研究院統計，截至9月23日，今年第三季度北京全市二手住宅共網簽20,626套，環比降43.7%；同比更大跌73.7%，創下2015年以來的季度最低。價格方面，今年5月北京二手樓價開始下跌，尤其進入三季度明顯回落，到9月初多數城區市場均價大致降至今年初的水平。

房價中位數跌破6萬

中國社科院中國住房發展報告研究組調研數據顯示，北京房價中位數連續2個月跌破6萬元人民

幣，西城區、通州區、東城區、豐台區8月房價與2月份相比，分別下跌7.95%、7.87%、5.9%和5.73%。

進入9月後市場開始發生微妙變化。一位地產中介說，9月初到門店的客流量或打電話的諮詢量都明顯多了，不過熱潮沒持續半個月，到最近一周來看房的客戶又少了。偉業我愛我家市場研究院數據顯示，9月前20天，北京二手房和新房網簽量雖然比去年同期分別降了70%和63.6%，但與前一月同期相比，小幅上升了6.3%和26.7%。

買家續觀望等待降價

我愛我家集團副總裁胡景暉指出，從近兩個月的市場形勢來看，北京二手房市場已經呈現出築底企穩的趨勢。隨着房價鬆動，讓價空間增大，市場逐漸消化政策，前期受新政影響延緩購房計劃的部分買家結束觀望，逐步入市。

而近期又令市場發生變化的是北京多地出新一輪調控政策，令市場又轉回觀望。近期北京上調了房貸利率，並加快推進共有產權住宅政策、租售同權政策等，同時十多個城市出台限售措施。一些購房者預期後續調控在路上，北京可能跟進出台限售等措施，轉而繼續觀望等待降價。

他預計，總體看北京目前所實施的最嚴調控短期不會退出，購房需求將緩慢釋放，市場將維持在低溫狀態。



新盤難獲批預售證

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）目前正是樓市傳統銷售旺季，惟調控組合拳層層升級，上海樓市成交一落千丈。戴德梁行高級董事、華東區綜合住宅服務主管伍惠敏在接受香港文匯報專訪時直言，「金九銀十」肯定不要指望，自目前至年底，樓市都將是「穩、嚴、控」當頭，上海新盤取得預售證的可能性也微乎其微。

易居房地產研究院報告稱，8月上海新房成交面積46萬平方米，環比減少31.2%；二手房成交面積866萬平方米，同比跌64%，創近四年同期成交面積新低。

伍惠敏提到，今年前8個月滬新房成交同比急挫六成，二手房成交縮水七成有餘，在嚴格執行限購、限售的大背景下，「金九銀十」無望。另外，由於十九大即將召開，房地產系統亦力求「穩」字，不但絕無可能調控鬆口，更有轉嚴趨勢，早前業界還寄望低於上海均價每平方米5萬元人民幣的新盤可以取得預售證，但從目前政策的執行力度看，無論新房價高低，目前至年底要取得預售證都將十分困難，「雖然不能斷定幾率為零，但可能性非常小。」

開發商控制推盤節奏

近一年來，上海已數度以收緊新房預售證的方式調控樓市，年初更有傳，開發商須強制折價兩成才能取得預售證，但未得到官方證實。伍惠敏表示，

預售證今年上半年曾陸續少量發放，能否取得預售證當然與新盤售價相關，政府也會有指導價，如要求開盤價不能高於周邊區域二手房均價等等，但近幾個月來，應是配合十九大之故，官方對預售證的控制越來越嚴。實際上，今年十一假日的上海房展也繼去年之後再次停辦。

至於「控」，則不僅指監管層，通常而言，開發商在最後一個季度都會有意識地控制銷售節奏，並不急於推盤。亦有其他業內人士對香港文匯報透露，事實上，由於目前政府給予新盤指導價，規定不能高於周邊二手樓盤均價，有開發商覺得很不划算，不會隨便讓樓盤折價入市。

「租售同權」任重道遠

上海一年來密集出政策平抑樓價，近期更發力租賃端，推出數幅只租不售用地。不過在伍惠敏看來，真正實現「租售同權」依然任重道遠，2015年底上海租賃住房佔住房整體比例僅約20%，而紐約、柏林、倫敦等在50%以上，上海「十三五規劃」雖計劃增加70萬套租賃住房，但若比例不超過50%，就不能完全解決當下存在的住房問題。

只租不售地塊或帶來一系列後續問題。目前由國企低價拿地後建出租公寓，後期回收投資緩慢，若干年後這些公寓是繼續出租還在市場銷售？若銷售的話，由於當日拿地時價格極低，開發商是否需補足地價？伍惠敏稱，上述問題若處理不好，會造成不公平。



■伍惠敏指，在限購、限售的大背景下，今年上海新房成交及二手房交投急挫。

上海樓市近日動態

- 新房難獲預售證，國慶黃金假期僅一樓盤推出
- 7月份以來上海所售住宅地均只可用作租賃，不作出售



開發商抓緊機會再博



■龍崗平湖卓越星源因其總價低，吸引了許多購房者。

深圳樓市近日動態

- 發展商盡力一擊，黃金周推在售166項目
- 郵儲銀行、中信銀行對一二手房停貸

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）深圳新房成交量近日雖然創出數個月新高，但受國家房地產調控和銀行提升按揭利率等影響，與以前的「金九」相比黯然失色。中原地產華南區董事總經理李耀智認為，無論從銷量和市場氣氛來看，今年深圳樓市難現「金九銀十」。

去年10月深圳出嚴厲的「10·4」新政，今年初出台限價令，樓市一直低迷。但進入9月以來深圳樓市成交量有明顯上升，據市規劃國土委公佈的數據，9月1日至27日，全市新房成交2,512套，同比上漲23.08%。

銀監禁以個人消費支付房款

近日，中央政府收緊房地產市場貸款，銀行紛紛提高首套房和二套房按揭貸款利率。深圳美聯統計，截至9月底，包括中行、工行、農行、建行和招行等11家銀行首套房按揭利率均上浮10%，較半個月前上浮5%增加了一倍。而二套房則大多上浮15%至20%不等，且絕大多數銀行額度緊張，放款緩慢。郵政儲蓄銀行、中信銀行等一二手房均停止貸款。

除按揭利率大幅上浮外，銀監會廣東監管局日前還發文，嚴禁個人消費貸款資金用於生產經營、投資及支付購房首付款或償還首付款借款等行為，不得發放無指定用途消費貸。

不過，即使房貸利率大幅上浮，深圳的發展商依然不願放過這個難得的機會，在售的166個一手項目繼續推售，期望盡力一搏。羅湖區雍睦庭鄰近羅湖口岸和地鐵，均價6萬元（人民幣，下同），最大面積的售價近1,000萬元。

銷售員表示，為吸引買家，開發商給予10萬至20萬元的優惠，銷售近兩個月，總數235戶已售七成。龍崗平湖卓越星源樓盤，由於均價僅3.8萬元，較周邊二手房便宜一成多，開發商提供94折優惠，吸引不少購房者，開售近兩個月已售出4成，達600多套。

業界看淡今年「金九銀十」

談起今年深圳樓市會否出現「金九銀十」時，李耀智認為，目前深圳沒有出台限售措施，過去一年多房價保持平穩，出台新調控政策可能性不大。

不過，由於銀行執行國家調控政策，新房二套房按揭貸款利率均上浮，增加了買房成本，預料今年深圳不會出現「金九銀十」。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹稱，如果從今年月度環比來看，9月新房成交量較去年同期增逾兩成，已可算是「金九」。然而，面對嚴密的調控政策和高企的房價，即使有「金九銀十」，也是成色不足。

交 投 回 暖 即 受 打 壓