

核心城市新盤 虛火基本撲滅 內地樓市分化 政策緊中有鬆

2017回顧展望
之內地樓市

為期一年的樓市「滅火」持久戰，2017年末戰果初見成效，從國家統計局12月公佈數據來看，上月全國11個熱點城市新房價格跌回1年前水平，核心城市「虛火」基本撲滅，但同時部分二三線城市漲幅擴大，呈現出樓市走出分化局面。業內專家接受香港文匯報記者採訪時稱，樓市從緊信號不會變，但住宅市場一些隱性的放鬆做法已經出現，預計2018年樓市走勢先抑後揚，不過增幅明顯小於今年水平。

■香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

12月18日剛出爐的國家統計局數據顯示，上月一線城市新建住宅和二手住宅價格環比分別下降0.1%和0.2%。在70個大中城市中，7個熱點城市新房價格環比下降0.1至0.3個百分點。如從同比來看，則有11個熱點城市新房價格下降0.2至3.2個百分點，分別為深圳、福州、南京、無錫、成都、鄭州、杭州、上海、北京、合肥及天津，意味著那些城市房價已經跌回一年前的水平。

一線減入市項目過成交

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進接受香港文匯報記者採訪時表示，當前熱點房地產市場價格下跌和市場交易低迷有着直接關係，一旦供應量減少，交易萎縮，自然便帶動價格往下走。中原地產首席分析師張大偉亦持相同觀點，認為2017年下半年政策嚴格執行，入市項目少，這便造成了二線核心城市的房價漲幅放緩，甚至下跌。

從熱點城市房價下降的意義來看，嚴躍進坦言有着帶動效應，按照一般規律，熱點城市率先「熄火」，後續是其他三四線城市的價格也會跟進下跌，等於起到一種宣告「樓市高峰已過」的信號。

三四線城市帶動整體表現

既然提到熱點城市降溫是為帶動其他二三線城市，這便證明漲幅擴大的城市依然不在少數。從統計局數據來看，二線城市房價出現反彈，新建商品住宅價格同比漲幅比上月略擴大0.1個百分點，二手住宅價格同比漲幅與上月相同。環比上，二三線城市新建商品住宅和二手住宅價格有所反彈，且整體環比

漲幅比上月有所擴大。對於出現這種分化現象，嚴躍進坦言2017年全國房地產市場表現還是超乎預期。雖然調控升級，但市場交易依然活躍，而拉動這一波住宅市場發展的，正是大量的三四線城市。原因是包括三四線城市的農村人口進城購房、城市棚戶區改造以及各類改善型購房需求釋放等，都會帶來此類城市市場交易的上升。

對於2018年樓市走勢，嚴躍進預計將具有先抑後揚的特徵，「上半年或是會有較為明顯的降溫，到了下半年市場會相對好起來，進而帶動銷售面積小增，但增幅明顯小於今年水平。」

對於做出這樣的預測，他認為儘管當前從緊的信號不會變，基本上在「房子是用來住的」導向下進行，但從實際情況看，一些隱性的放鬆做法出現，如類似人才購房政策、年初銀行額度寬鬆做法，尤其是部分銀行依然看好房地產貸款業務，都證明嚴控制下依然有鬆動的可能。

學者憂換屆考核致鬆綁

中國社科院財經戰略研究院城市與競爭力研究中心主任倪鵬飛對地方上的調控鬆動表達擔憂，認為2018年1月恰逢各地換屆時節，地方政府或會因財政考核給樓市鬆綁。據悉，目前有城市推行的人才購房政策，對符合者實行無限制的購房態度。

嚴躍進總結道，2018年中部城市的住宅市場仍需要起色，住宅買賣依然是投資重要領域。此外，高鐵開通或地鐵建設的三四線城市將繼續在住宅交易規模中扮演托底角色。



易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進：熱點城市率先「熄火」，後續是其他三四線城市的價格也會跟進下跌。



中國社科院財經戰略研究院城市與競爭力研究中心主任倪鵬飛：地方政府或會因財政考核給樓市鬆綁。

中央地方 精準各司其職

總結2017年樓市調控亮點，因地制宜、因城施策、分類調控無疑是最成功之處。其中，一、二線城市降低供應，控制高端樓盤入市，三、四線城市則依然是去庫存為主。

中原地產首席分析師張大偉指，相比往年房地產調控，中央部委發佈國幾條，地方政府發佈落地政策，彼此相互配合下，2017年調控達到手術刀式的精準，應對不同市場的變化也足夠靈活和具有力度。

同樣，中央經濟工作會議中亦提到房地產市場調控需要分清中央和地方事權，實行差別化調控。易居研究院

智庫中心研究總監嚴躍進對此認為，這是分類調控思路的繼續深化，中央會緊緊把控類似房價和稅收等較為敏感的概念，但產品創新、房屋銷售和預售等相關細節等，也會遵循各地實際進行適當政策微調。

按照人群「因需而變」

除在不同城市調控上需要分類，中國社科院財經戰略研究院城市與競爭力研究中心主任倪鵬飛認為更要按照人群來「因需而變」，購房者中大致可分為用家和投機者，相應可依照上車型和改善型等不同檔次房地產市場進行分類調控。

2017年11月熱點城市新建商品住宅價格指數

城市	指數
北京	99.7
天津	99.8
上海	99.7
南京	98.5
杭州	99.4
合肥	99.7
福州	98.2
鄭州	99.0
深圳	96.8
成都	98.7
無錫	98.7

註：2016年同月=100

業內專家預計2018年樓市走勢先抑後揚。 資料圖片

連環四重拳 樓市終轉勢

樓市調控中最忌出現房價「野火燒不盡，春風吹又生」現象，2017年為全力壓制上躉的房價，政策部門年內先後定下「限購、限貸、限售、限價」的四重組合重拳，從而令樓市出現轉折，使人們看到房價漲幅慢、不漲，甚至下降的種種情況。

壓制泡沫 逾百城市發功

據中原地產研究中心統計數據，截至2017年12月13日，內地有近110個城市與部門發佈有關房地產的調控政策超過250次，調控力度史無前例。另有不完全統計，實行限購城市有近50個。業內稱，限購是從需求方調整，使得有能力購房的人失去購買資格，避免交易過度活躍導致的市場升溫。

其間，供應方亦迎來大幅調控。據保利投顧研究院數據，截至9月底共有46城出台限購政策，環上海長三角、環京津冀、環廣州珠三角以及海峽西岸城市群皆為受到限購的重點區域。值得一看是，多數熱點城市限售年限為取證後的2至3年，反而中西部、東北地區的西安、瀋陽等城市限售時間則長達5年之久。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，2017

年房地產調控政策的思路是供給方的規範和需求方的抑制，類似思路在2018年料會延續。不過，具體情況還要根據宏觀大環境做出相應走勢，如果經濟形式有需求，刺激供應和刺激需求也依然是有可能。

限價持續 一手平過二手

「限價房」這個詞彙，2017年首度出現在中國樓市中，最初一線城市的上海、北京、深圳等地都是以政府部門口頭協商的辦法，要求部分高層樓盤適當放低價格才可開盤售賣。記者了解到，上海黃浦江濱江沿岸一處豪宅，原本開發商定價15萬元（人民幣，下同）單價，但政府要求其以12萬元價格開盤，最終開發商不想降低身價，開盤時間至今未定。

不過，並非每家房企都具備「捂盤不售」的資格，更多企業因挨不住資金的缺少，或怕負債太重，還是在限價後開盤。那樣的新房面世後，最顯著的特點就是一手房價不比周邊二手房高，甚至還有比周邊二手房價格低。

到下半年，各地政府對於限價的態度逐漸明確化和公開化，北京在11月出現首批「限房價競地價」的住宅入市，意味著宅地在出讓的時候，就已經提前限定未來的銷售價格，這對一向是造完房後才根據市場行情來定價的銷售模

式而言，無疑是巨大變化。此外，二線熱點城市長沙在12月推出限價房管理辦法，要求入市的商品住宅平均利潤率為6%至8%，不得隨意提高售價。

抽走槓桿 從限貸到停貸

隨著樓市調控步步深入，各銀行也做出高度配合，從房貸利率的提高到貸款額度的壓縮，使得買房可輕鬆依靠槓桿的時代一去不返。記者了解到，自3月起，北京、上海、廣州、深圳、杭州、廈門及青島等市開始實行「認房又認貸」的措施，有過貸款記錄的，首付都提高到60%至70%。

到了12月，不少銀行甚至從限貸變為停貸。據《投資者報》披露，截至2017年12月14日，深圳地區包括平安銀行、民生銀行、南洋銀行、興業銀行、浦發銀行及中信銀行等13家銀行暫停受理新增個人房貸按揭業務。

至於上海及北京等地區，雖然沒有銀行明確有停貸現象，但貸款周期明顯拉長。據融360監測數據顯示，從內地第四季銀行貸款情況來看，90%以上的銀行面臨額度不充裕問題，15天審批放款基本絕跡，多數貸款需要等待60天至180天之久。



不少房企為回籠資金而需接受限價開盤。 資料圖片

深圳地區有13家銀行暫停受理新增個人房貸按揭業務。 資料圖片

轉售為租 長效機制確立

2017年樓市調控一大特色是建立起長效機制。截至年底有超過50城市發佈租賃政策，多幅租賃用地相繼入市，上海年內開工建設的租賃樓盤，預計2019年竣工後對外出租。

對於政府對長期租賃的提法，易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進告訴記者，經濟學中的「長期」概念至少是三年周期，所以其預計包括三年和五年的租賃產品和附加服務將會增加，包括最近有銀行提出的「房租賃」產品，以及房企積極發展的租賃產品。目前上海具有國企試點先行的模式，後續一些大型企或也會加快進行改革和創新。

全國1.2億人有需求

另外，2017年一眾大房企進入長租公寓市場，全中國首30大房地產企業，超過30%涉足其中，包括碧桂園、萬科、龍湖、旭輝等，部分甚至是將業務重心從售樓轉移到租房上來。

房企轉型除因銷售市場遇冷外，更有對租賃市場的期待。從第一屆租賃性住房發展峰會傳出數據來看，目前內地有1.2億人選擇租房居住，北上廣個人家庭比重超過30%，深圳依靠租房居住的家庭和個人佔72.8%，證明內地租賃需求巨大。

不過，隨著房企巨頭大規模搶灘租賃市場，亦有警惕的聲音傳來。有居於一線城市的曹先生告訴記者，地產商的長租公寓租金偏高，且有他們租賃樓盤存在的地方，周邊私人小業主租賃價格亦水漲船高，就怕一旦租賃市場被開發商壟斷，會存在租不起的現象。

國企平抑市場租金

對此，嚴躍進認為，在近期召開的中央經濟工作會議中，強調「多主體供應、多渠道保障」的住房模式，料2018年除開發商積極參與租購並舉以外，其他機構包括商業銀行、國

企、甚至一些金融資本等都可以積極參與其中。業內認為，如果一個領域引入的競爭者多了，那便不會存在壟斷現象，政府最終是要讓買不起房的人可以租得起房，目前由國企開發的租賃公寓，裡面租金不到市價的2/3。

地產商的長租公寓可帶動周邊私宅小業主的租盤租金。 資料圖片