

樓市去庫存

樓市「去庫存」是中央政府確定的2016年經濟工作的「國家任務」，在《人民日報》刊發的訪問中，「權威人士」對房地產去庫存定下了基調，指出房子是給人住的，要通過人的城鎮化去庫存，不能加槓桿，需逐步完善中央管宏觀、地方為主體的差別化調控政策。由於中國樓市不同市場不同城市呈現出不同的庫存面貌，一二三線城市的房產政策差異明顯，一線及周邊和熱門二線城市（南京、蘇州等）以調控為主，而庫存較大的二三線城市，活躍樓市交易的政策力度，將在年內繼續加碼。

大公報記者 毛麗娟

不久前發布的全國百城房價指數顯示，4月份百城住宅成交均價漲幅環比終於收窄。而過去18個月高燒不斷的深圳也在4月顯現些許冷靜，但仍未看到明顯的下跌。事實上，深圳樓市只是一線城市的一個縮影，在經歷去年的暴漲之後，今年前三月，深圳房價漲幅仍進入全國前十，上海、蘇州、南京前三月亦漲幅居前。在深圳政府打擊「首付貸」、禁止「眾籌炒房」、「3·25新政」等相關調控出台後，深圳樓市增速才有所下降。進入二季度，一線城市的上漲趨勢很快傳導至二三線城市，以南京、珠海、惠州、昆山為代表的熱點二三線城市接過領漲接力棒，成為領漲主力軍，使得二三線城市房價整體上擺脫徘徊開始了持續上行。

整體庫存連續兩月下降

隨著銷售持續改善，一二線城市供銷情況持續好轉。根據上海易居指數研究院的數據，2015年10月後35個城市累計供銷比持續小於1，並在2016年2月達到2年來最低值。房地產整體庫存三四月呈連續下降趨勢，供求關係持續改善。

在國泰君安房地產分析師侯麗科看來，供求關係分化明顯，一線城市改善最為明顯，三線城市供銷持平。一線城市供求關係改善明顯傳導至二線城市，而向三線城市的傳導仍有待觀察。她分析，2016年去庫存仍為主基調，供求關係有望持續改善。

中原地產首席分析師張大偉認為，爆發式上漲的一、二線不代表全國市場，大部分三、四線城市依然處於調整過程中，以價換量的現象仍在持續。

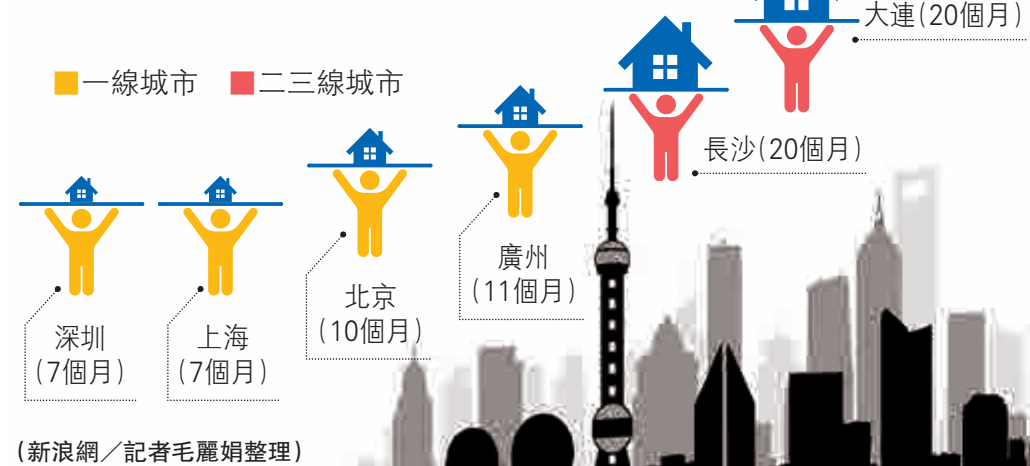
在政策鼓勵去庫存的引導下，來自中國指數研究院的《2016年4月中國房地產指數系統百城價格指數報告》透露出樓市環比上升的信號，4月，全國100個城市（新建）住宅平均價格為11467元/平方米，環比上漲1.45%，漲幅較上月收窄0.45個百分點，深圳、上海、北京均價領跑全國。

一二三線樓市持續分化

但吉林、長沙等部分城市由於庫存壓力依然嚴峻，當地政府通過提高貸款額度、給予財政補貼等措施刺激需求釋放，鼓勵庫存去化。而另一部分城市，政策基調又從此前的「去庫存」轉變為「抑投機」。其中，廊坊、惠州等城市由於當地市場上的投機需求增加、房價上漲過快，政府緊急出台限購、提高首付比例、規範開發商行為等政策，為樓市降溫。此外，南京、蘇州等城市房價水平較高且上漲勢頭較快，政府也相繼出台限價政策，平抑房價漲幅。

克而瑞信息集團董事長丁祖昱指出，由於部分需求在一季度提前釋放，再加上部分熱點城市上海、深圳等出台限制性政策，將對市場成交帶來相當大的影響。在最火爆的一季度之後，熱點城市市場成交將有所回落，房價「以穩為主」。

二線城市方面，雖然政策風向由刺激轉向調控，但依然趨於寬鬆，市場熱度逐漸開始由強二線向弱二線城市傳導；受到一線城市「溢出效應」的珠三角、環上海、環北京的三、四線城市，量價不跌反漲的可能性較大。



典型城市 去庫存周期

因城施策 控房價

高房價致需求外溢「候鳥」增多

房價暴漲致使眾多購房需求外溢，譬如深圳，臨深的東莞和惠州等地樓市受到深圳客熱捧，成交量創歷史最高峰，房價也一路攀升。今年以來，深圳出現大批兩城生活的「候鳥」。

在深圳打拚近十年的陳先生，今年年初果斷選擇逃離深圳，來到臨深片區東莞塘廈置業。陳先生表示，擇居臨深片區，距離深圳也只有三十分鐘的車程，而房價卻只有深圳的三分之一，價格優勢確實吸引不少深圳客安家置業。

剛畢業三年的「90後」王小姐表示，去年深圳房價暴漲，租金亦升，因擔心之後租不起房甚至買不起周邊城市的房子，去年底讓家裏幫忙湊了二三十萬元，在靠近東莞塘廈買了一套90平的小三房。王小姐表示，很慶幸自己下手果斷，這套房子

今年已漲了40萬。

更值得關注的，除了自住客與投資客主動外溢，深圳一些企業也因房價低悄然向周邊城市轉移。不少企業反映，儘管給員工開出的薪水不低，但還是承受不起深圳的高房價以及連帶的高租金，乾脆將企業轉移到東莞辦公。

數據顯示，因深圳客外溢，東莞和惠州今年一季度樓市成交量均達到歷史高峰。其中東莞住宅成交面積同比漲124%，一手房均價上漲30%，惠州樓市一季度成交面積實現了126%的暴漲。受到一線城市「溢出效應」的除了珠三角地區，還有環上海的南京、蘇州，環北京的燕郊、天津等二三四線城市。

(記者 黃仰鵬)

◀ 內地民眾從「房價已漲」的廣告前經過 中新社



深圳現房產抵押套現潮

深圳樓市經歷大漲又因新政「速凍」之後，另一波熱潮——「紅本」（房產證）抵押套現悄然興起。記者從深圳銀行、中介辦抵押業務的人口了解到，房產抵押業務從去年5月開始增多。「2016年第一季度我們消費貸加上住房按揭就已經完成全年任務的280%了。」一位光大銀行的信貸經理說，「很多人抵押套現出來，是去投資買房。」深圳某銀行信貸經理透露，「紅本」抵押套現出來的資金大都用於

買房，流向深圳周邊如東莞、惠州等城市。房產抵押的火爆催生了「贖樓」，即業主向擔保公司借款還房貸，再抵押房產套現。專做「贖樓」生意的鄭鑫認為，現在深圳急用錢的業主，會選擇以稍低於市場價的價格賣掉房子；而一些資金鏈不緊張的業主，一般不會賣房，大部分會想辦法把房產抵押套現。後一種選擇的好處在於，如果將來房價繼續上漲，房產仍然在業主手中，可持有增值也可出租；如果房價下跌，以現在市場價格70%的評估價從銀行貸出的抵押貸款，也可以為業主固定收益和轉嫁風險。也有很多企業老闆選擇把房產抵押套現後，解決自己資金鏈緊張的燃眉之急，因為銀行收取的房產抵押貸款年利息為7.5%，而民間融資則至少10%以上。

(記者 王一梅)

一線城房價急飆 青年返鄉置業

韓墨林



▲合肥一戶居民在展示抽到的房號 新華社

一線城市房價只能仰望的現實，逼迫不少年輕人萌生回鄉置業的念頭。今年上半年，《廣州日報》一篇《賣掉深圳小兩居，回鄉買了四套房》的報道風靡微博，似乎描述了一條完美的退路。然而，在一線樓市高熱的傳導之下，部分熱點二線城市房價也在持續升溫。在北京打拚四年的杭州人范旭，此刻深深感到進退兩難，「回來晚了。」在電話裏，他對記者呼嘆。

參照國家統計局近期發布的四月《七十個大中城市新建商品住宅價格變動數據》可以看出，上漲前列幾乎被二線城市包攬，其中廈門、南京等地地新漲幅甚至超過穗深。在范旭的家鄉杭州，四月商品住宅房價環比上漲百分之三，漲幅居全國第六位，僅次於合肥、南京、上海、惠州和北京，已實現連續十三個月環比增長。

數據顯示，杭州三四月成交量均超二萬套，居於歷史單月成交量前兩位。根據統計，近六成受訪者仍然認為未來半年內杭州房價會繼續上漲，「買到就是賺到」。但對范旭這樣的年輕人來說，在多重政策因素風雲變幻的時代背景之下，難以把握的房價就意味着無法掌控的未來，差之毫釐，謬以「一生」。

在另一個房價持續暴漲的城市深圳，裴小姐剛剛放下這項重擔。買不起深圳房的她一直關注作為優質二線城市的家鄉大連，「每天都在刷房價。」但沉寂已久、漲跌飄忽不定且幅度微小的大連樓市讓她足足觀望了一年半。直到今年年初，她注意到大連「地王區域」星海廣場的某個單身公寓掛牌僅從六十二萬悄然換成了七十萬，而這似乎將揭開房價整體上揚的序幕。「是時候了。」她認定：「再不買房，擔心以後就追不上房價了。」

「從數據來看，中國整個房地產市場的復甦跡象非常明顯。」東北財經大學經濟學院教授韓殿文說，但房地產市場的投機問題仍然值得注意，不僅京滬等一線城市，在部分房價上漲較快的非限購城市也存在此類現象，這加劇了樓市判斷的非理性特徵。尤其是對年輕人來說，在趨勢不可辨的背景之下，「跟風」買房並不可取，應眼光長遠、理性判斷，不要被房價綁架青春，或者先租後買也不失為一種選擇。