神州樓市內外望 系列之1

今年國慶黃金周假期堪稱樓市調控周，逾20個城市新推或加推房地產調控政策，限購限貸、遏抑地價等措施接踵而至。但憂慮「愈限愈漲」，廣州白領陳小姐就趁着國慶獨自一人聯繫中介，看房、下訂金、找銀行放貸和簽合同，都在假期「一氣呵成」。陳小姐笑言，簽合同一瞬間心裏一下「穩」了。她說，由於二胎小孩去年出生，家裏逐漸變得擁擠。

大公報記者盧靜怡、王莉、毛麗娟、張帥 報道

愈限愈漲？樓市調控怪圈

雖然國家統計局上周五史無前例地公布調控新政後本月上半月重點城市房價變化，數據顯示，一線城市房價全線走跌，北京跌3.7個百分點居首，廣州錄最小跌幅，幅度亦達1.8%。統計局城市司高級統計師劉建偉認爲，房價過快上漲的勢頭得到明顯遏制。但根據過往經驗判斷的不少投資客和購房者依然十分擔心，樓市會陷入「愈限愈漲」的怪圈。

漲勢嚇怕剛需 趕急入市

廣州的李小姐有着陳小姐一樣的擔憂，她在今年初也加入了周末「看房大軍」。「從年初到年中，有樓盤公開均價已經漲了幾千元（人民幣，下同）。所以最後狠心在國慶入市，免後顧之憂。」儘管限購新政出台，她仍然看漲廣州樓市。「限購針對的是投資者，但剛需住戶的需求一直很大，看房時銷售中心也是人山人海，所以估計再等下去也不會有降價。」

杭州的全職太太趙女士自稱爲「全職房產投資者」，她名下有三套房產，一套自住，一套出租，還有一套小戶型剛賣掉，準備再添點錢到奧體中心旁邊去買一套。她說：「以前奧運中心附近一萬元一個平米都沒人要，G20峰會一開之後現在都漲到四萬元左右了，但憑我多年的炒房經驗，我覺得還有得漲。」

在杭州已從事六年房產銷售的小陳告訴記者，「有剛需的客戶已經被不斷上漲的房價嚇到了，生怕後面還會漲漲漲，所以大多條件允許的就果斷下手了。」「而那些老的投資客其實受影響並不大，像我們接待的一個溫州客戶，他十年前就在杭州買房，戶口也早就落戶杭州了。」「說實話，對投資客來說，他們只要是看好地段、樓盤和後市行情，提高的那點首付款不是問題。」

長期觀察北京樓市的章先生，他相信調控政策影響下，未來市場可能會出現平淡，投資的話獲利空間難測。他在國慶假日期間有意在北京房價「窪地」的大興購買一套自住兼投資兩居室，不過因按照新政策屬於二套非普通自住房，首付比例由50%提升到70%，已超出自己的預算而作罷。

政策求穩避免重創樓市

深圳10月4日出台「深八條」的措施令人始料不及，堪稱史上最嚴調控政策。來自深圳中原研究中心的監測顯示，政策出台之後的兩天訪客量減少34%，而面對調控政策正式落地，開發商在深圳推盤時以調低售價應對。

位於蛇口的的山語海在新政後推盤，戶型爲79至238平方米，其中，60多平米的兩房對外出售均價約爲5.8萬元，90多平米的三房均價在6.2萬元左右，比預期低1至1.3萬元。由於該項目的周邊配套不太理想，小戶型因總價低銷售還比較樂觀，大戶型的銷售則不及預期。

家家順營銷副總裁張國庫認爲，新政會造成深圳樓市出現觀望氛圍，購房者觀望心理愈來愈濃。他認爲，二手房有降價空間，但不代表業主會大幅度調低價格，第四季度購房者與業主會處於一個「博弈」階段，在價格上會有一定程度的僵持。

從國家統計局公布的本月上半月數據看，深圳房價錄得0.3%的跌幅，較九月的1.9%環比減2.2個百分點。不過，交通銀行金融研究中心高級研究員夏丹預計，隨着本輪調控的層層遞進，本季一、二線城市樓市或現量縮價穩走勢。因爲，政策收緊的力度不會過於嚴厲，貫穿今年的主要任務仍是去庫存，「限」主要是針對年中政治局會議強調的「抑制資產泡沫」，以「穩」而非以「降」爲目的，避免給樓市重創。

◀買家購房槓桿提高，是今年房地產市場銷售高增長的重要因素 資料圖片

焦點城市新建房價環比指數對比

城市	新建房價環比指數		
	10月上半月	9月	變動（個百分點）
北京	101.2	104.9	–3.7
天津	101.9	104.2	–2.3
上海	100.7	103.2	–2.5
南京	102.0	103.7	–1.7
無錫	104.4	108.2	–3.8
杭州	103.0	105.5	–2.5
合肥	101.0	104.6	–3.6
福州	102.5	105.1	–2.6
廈門	101.0	102.9	–1.9
濟南	103.2	105.2	–2.0
鄭州	104.3	107.6	–3.3
武漢	102.9	103.9	–1.0
廣州	101.3	103.1	–1.8
深圳	99.7	101.9	–2.2
成都	99.9	102.5	–2.6

來源：國家統計局

國慶假期部分城市樓市成交概況

北京（10月1–16日）
商品住房（不含自住房）共簽約8781套，較九月商品住房成交同比漲幅回落29.3個百分點

江蘇南京（10月1–9日）
共認購商品住房1445套、成交1601套，不到去年的一半，創五年同期最低

江蘇無錫
國慶七天假期期間，商品房共備案成交717套，平均每日成交102套，同比升198套，增38.15%

深圳（10月3–9日）
一手住宅成交789套，成交面積7.4萬平方米，環比分別升52.3%和48.5%

天津（10月1日至10日）
新建商品住房成交54.1萬平方米，環比九月份日均水平下降41.2%，二手住房成交22.4萬平方米，環比九月份日均水平下降20.6%

山東濟南（10月3–9日）
新建商品網簽降至1762套，較前一周下降5567套，環比降幅76%

福建廈門（10月1–7日）
一手房成交僅爲143套，同比跌65.38%。一手住宅成交32套，同比跌88.89%，日均成交不足5套，創下近六年新低值

浙江杭州（10月1–7日）
杭州（主城、餘杭、蕭山）新建商品房共成交1742套，較去年的1326錄增長

廣東廣州（10月10–16日）
合富地產研究院提供的數據，11個區共網簽一手住宅4610套，環比漲幅高達43.3%，成爲2016年周成交套數冠軍；成交均價達到19575元／平方米，環比漲幅達到12.7%，在2016年周成交均價中也排名前列

政策從緊 購房槓桿料降

【大公報訊】記者倪巍晨報道：中國央行數據顯示，今年前三季度，內地個人住房貸款增量佔到全部貸款總量的35.7%，達到3.63萬億元（人民幣，下同）。蘇寧金研院宏觀經濟研究中心主任黃志龍認爲，居民部門房貸進一步加槓桿空間不大。瑞銀證券房地產業分析師丁曉相信，隨着限貸限購的從緊措施實施，購房槓桿料將降低。

丁曉指出，居民購房槓桿的提高，是今年房地產市場銷售高增長的重要因素，隨着從緊政策的實施，主要一、二線城市購房槓桿料將降低，這有利於房價的平抑。

黃志龍認爲，居民部門房貸進一步加槓桿空間不大。他解釋，至二季度末居民部門貸款餘額飆升至30萬億元的歷史高點；從債務負擔看，依據國際清算銀行的數據，中國居民槓桿率爲39.95%，雖顯著低於發達國家74.8%的平均槓桿率，但與中國發展階段相似的新興市場國家相比，卻明顯較高，事實上，印度、俄羅斯、巴西、南非的居民槓桿水平分別僅9.7%、18.4%、25.3%和36.9%。此外，中國城鄉二元結構使城鎮居民部門的實際債務負擔並不低，且房地產市場分化使居民部門通過購房加槓桿的意願亦不強，加之社保體系並不完善，居民超前消費意願並不強，而傳統和新興金融也分別存在門檻高、融資成本高等問題。

▲濟南房產交易大廳每個窗口前都排起了長長的隊伍 丁春麗攝

▲各地調控措施嚇窒市場，令商品房成交即時凍結 資料圖片

▲深圳「深八條」後首個樓盤開盤現場，吸引了不少購房者到場選樓 毛麗娟攝

「蘇州過後」錯失購房良機

【大公報訊】記者賀鵬飛報道：老龍錯失購房良機陷入深深的悔恨。現年40歲的老龍是蘇州某公司員工，他雖是苗族人，但20年前到蘇州闖蕩，然後在此結婚生子。他看上蘇州市區中間的太湖新城某樓盤一套140多平米的精裝修新房，總價近170萬元。

老龍八年前已在吳江區買了一套100餘平方米的住房。此次看中的樓盤，是爲即將升入高中的兒子，希望他能在更好的地區接受教育。其實他原屬意在蘇州市區購房，但當地兩、三萬元一平米的房價令他們望而卻步。

不過，太湖新城170萬元的精修房在扣掉兩夫婦手頭上70萬元的積蓄後，還有近100萬元的資金缺口，勉強買的話恐怕對生活帶來困難。正值其時老龍的叔叔到蘇州出差，承諾借款100萬元給他且還款期不限。但最後他還是婉拒叔叔的好意。

就是這樣，包括太湖新城在內的蘇州房價此後一路暴漲，而他看中的太湖新城樓盤的房價已飆升至接近300萬元。儘管目前蘇州樓市調控政策「加碼」，但老龍認爲蘇州房價不會因此下降，即使降價幅度也非常有限，而且之後還會繼續漲。「我現在每次路過那個樓盤都覺得心痛。這輩子是不敢再指望在蘇州買房了，以後蘇州的房價漲得再高都與我無關。」

堵假離婚買房 苦了真離婚

【大公報訊】記者丁春麗報道：今年八月起各地先後推出住房限購措施，推出以限制非本地戶籍居民購房爲主，其後擴大到本地戶籍居民，甚至離異人士也與單身人士無異，限購一套房。雖然有不少夫婦藉假離婚多買一套房，但新政對眞離婚的人士也帶來莫大煩惱。

爲應對限購新政，原本已擁有一套房的夫婦爲了買第二套住房時，可以享受較低的首付及優惠，因而「假離婚」。多地離婚所出現「排長龍」、預約離婚等亂象。其後，「離異人士」適用於單身人士的限購新規，加上銀行也對「假離婚」人士堵貸。

濟南爲了堵住假離婚的漏洞，當地的限購政策規定，單身者和離異人士，無論是購買新房還是二手房，暫時都不能網簽。九月份，濟南市民趙南（化名）因感情破裂，辦理了離婚手續，並把之前夫妻共有的一處房產進行了網簽賣掉。國慶節之前，趙南用賣房的錢作爲首付款購買了新的房子。新房子僅是簽了協議還未來得及網簽，結果遭遇國慶節限購，單身的趙南無法網簽新房。

「我是眞離婚啊！」趙南有苦說不出。他需要盡快給買家騰出之前的房子，還在擔心信貸政策發生變化令到房子首付提高。