調控顯效 內地房價漲4.6%五年最慢

政策基調不變 本季升幅料趨緩

樓市調控顯效，內地房價上漲動能減弱。路透根據國家統計局昨日公布的數據測算，上月70個大中城市新建商品住宅價格指數同比升4.6%，較8月漲幅4.8%收窄，漲幅為2016年2月以來最小；環比漲幅亦收窄至0.4%，見半年低。國家統計局城市司高級統計師繩國慶稱，上月各地着力穩地價、穩房價、穩預期，全國房價漲幅略有回落。分析稱，需求釋放、政策基調不變，年內房價漲勢仍將趨緩。

住房不炒

大公報記者 倪巍晨（文、圖）

統計局數據顯示，上月70個大中城市中，新房價格環比上漲的城市有55個，較8月減少4個，其中，徐州房價以1.4%的環比漲幅領漲。具體來看，上月四大一線城市新房價格環比漲0.4%，較前值回落0.2個百分點；31個二線城市房上漲0.3%，較前值回落0.3個百分點；35個三線城市房價漲0.5%，較前值回落0.5個百分點；同比來看，上月一線城市新房價格漲3.9%，漲幅與前值持平；二線、三線城市新房價格同比分別上漲4.8%、4.4%，各較前值回落0.2、0.1個百分點。

熱點城市或加辣

諸葛找房數據研究中心分析師陳霄稱，「金九」是樓市傳統交投旺季，多數房企通過「以價換量」加速去化，但因近來國家反覆強調「房住不炒」，開發商也面臨「三道紅線」約束，因此樓市交投情緒雖然火爆，但房價升幅有所回落。

「9月70城房價雖慣性上漲，但後勁略有不足。」上海中原地產市場分析師盧文曦解釋，9月是樓市傳統交投旺季，且是上市房企三季度業績報的衝刺期，大部分企業早在8月就開始布局，因此上月新房市場交投仍呈現「量價齊升」格局，「不少城市新房價格漲幅的收窄，與多地開啟調控有一定關聯」。

二手房方面，9月一、二線城市二手房價格環比分別上漲0.9%和0.2%，各較前值回落0.1和0.2個百分點，三線城市二手房價格環比上漲0.6%，漲幅與前值持平。

樓市調控方面，交銀金研中心資深研究員夏丹提醒說，三季度以來，深圳、杭州、無錫等多個城市出台樓市緊縮政策，這使近期全國房價上漲勢頭有所放緩，鑒於部分熱點城市房價仍面臨較強的上行預期，此類城市樓市政策本季或再度加碼。她相信，對限購、限貸、限售等政策進行升級，提高契稅和增值稅，嚴格土地出讓條件等都是未來樓市調控的政策選項。

展望後市，仲量聯行中國及華東區投資總監葉建成強調，為控制開發商「有息債務」的增長，監管部門發布了「三道紅線」融資新規，開發商為加速回籠資金，料繼續加大推盤節奏和力度，「他們對土地購置的態度或趨謹慎」。他並指，上海已放寬對四所高校應屆畢業生的落戶政策，加之該市住宅銷售市場的持續修復，今年上海新房累計成交量或超去年，本季新房價格仍有小幅上漲的空間。

「銀十」交投看俏

諸葛找房數據研究中心分析師王小嬙直言，內地房地產開發投資增速已連續4個月提升，且單月增速均超5%，表明開發商對市場前景仍有信心。考慮到10月是樓市傳統銷售旺季，開發商料繼續通過各類促銷手段加速新建樓盤的去化，預計本月全國商品房銷售面積同比增速有望回歸正增長。

盧文曦提醒說，從國慶長假樓市交投表現看，樓市「銀十」表現不俗，加之近期不斷有新項目入市，且高端樓盤仍希望抓住成交旺季時段加緊出貨，預計10月市場成交量依然可期。隨着「金九銀十」樓市需求的集中釋放，四季度內地新房整體成交規模或呈現縮量震盪格局，新房價格漲幅也有望逐步收窄。

◀上月70城樓市成交延續慣性上漲勢頭，惟房價整體漲幅有所收窄

融資新政掣肘 房企拿地趨謹慎

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：受「三道紅線」融資新規影響，開發商業績指標開始承壓，這使不少房企在今年「金九銀十」樓市傳統交投旺季期間，通過「以價換量」方式加快資金回籠力度。

受訪機構相信，「三道紅線」將對房企融資規模構成掣肘，預計房企未來將主動降低負債，四季度開發商仍會加快推盤節奏，但對土地購置的心態將更趨謹慎。

所謂「三道紅線」融資新規，是進一步落實房地產長效機制，實施好房地產金融審慎管理的制度，其政策推出的目的是增強開發商融資的市場化、規則化和透明度。具體看，「三道紅線」包括房企剔除預收款後的資產負債率不得大於70%、房企的淨負債率不得大於100%，以及房企「現金短債比」小於1。

交銀金研中心資深研究員夏丹坦言，重點房企資金監測，及融資管理新規已試行，儘管目前開發商整體資金面並未受實質性影響，但從監管部門表態看，下階段房企融資新規的適用範圍仍會穩步擴大，這或令開發商外部融資渠道邊際收緊，其到位資金結構亦可能逐漸轉向內源融資。

市場人士相信，「三道紅線」新規下，未來房企恐難繼續透過「舉債」方式擴大規模。夏丹預計，「三道紅線」下，房企後續購地心態或兩極分化，絕大部分房企對土地購置的態度將趨謹慎，而具備資金實力的龍頭開發商仍然會依據自身戰略在各地布局。

諸葛找房數據研究中心分析師王小嬙相信，「三道紅線」將對房企融資規模構成壓制，未來房企融資亦不會重演過去的「借新償舊」模式，為加快降低負債，本季開發商料加速推盤和去化力度。

「打學生的主意，賺熟人的錢」

河北鄉村經濟振興系列六十四

2016年春天，時任河北公安警察職業學院辦公室副主任的孫國亮，被派往陽原縣四十畝灘扶貧。不知誰放的風，說駐村第一書記帶着50萬元（人民幣，下同）的扶貧款，村民代表會上人們討論這筆錢怎麼花。有的說，每人分一頭牛；有的說，每人分幾隻羊；有的說，集體買一台旋耕機。孫國亮明白，「扶貧款要跟着項目走」。費九牛二虎之力跑來的蔬菜大棚項目，開工前才知道，「50萬元的扶貧項目驗收後才撥款」。

大公報記者 顧大鵬（文、圖）

孫國亮在街頭貼出告示，為蔬菜大棚建設項目招標。前來競標的包工頭不想墊資，沒聽完介紹就紛紛退場。朋友介紹的承建商怕結不了工程款，給即將竣工的項目留了個小尾巴，使扶貧項目不能順利進行。50萬元的扶貧資金，一分錢也沒到賬。村支部書記楊兆秀想方設法貸款10萬元，但離承建商交工的底線還差10萬元。包工頭天天逼着要債，這個省城來的扶貧幹部剛進村就被打了臉。

第一次向學生借錢

夫唱婦隨，孫國亮的妻子董曉婭一起來到四十畝灘。出發前，她給全額獎學金留學的兒子存入6萬元生活費。

起初，董曉婭只是給丈夫做飯洗衣服，很快就成了編外扶貧隊員，她替丈夫着急，把兒子的生活費從銀行取出來。這件事傳到楊兆秀妻子的耳朵裏，她把僅有的4萬元也交到合作社。

孫國亮雖然是個農民的兒子，但對農事並不在行。第一年，20個大棚的蔬菜，秋後算賬賠了本錢。「種植西藍花本地沒有市場，北京新發地的菜商嫌規模小。」孫國亮說：「保持現狀就是等死，再上項目肯定有風險。」

2016年底至2017年初，二期15個大棚項目批下來，基建投資需要30萬元。可是，第一期20個大棚的蔬菜都下了架，項目資金還沒有結算。「舊債沒有還清，新基建又急需資金，還要買種苗和肥料，動一動哪兒都要錢。」

2016年冬天，張家口下了一場大雪。孫國亮在雪地裏踱來踱去，想怎麼才能度過這道坎？孫國亮留校執教20餘年，帶出的學生遍布河北城鄉。「畢業多年，有的學生很久沒有聯繫。家裏買房缺錢都不好意思向學生開口，如果不是為了79個貧困戶，怎麼能捨下這張臉！」

不讓中間商層層盤剝

「學生的境界比我高，一萬兩萬，三萬五萬，匯入四十畝灘的扶貧賬戶。」知道孫國亮扶貧遭難，「老岳父連夜轉來10萬，河北公安警察職業學院撥出4萬，學院領導和教工捐款近3萬。」孫國亮打開筆記本合計，這次親友扶貧籌款，超過了40萬。

「地處桑乾河支流壺流河的四十畝灘，氣候涼爽，水草豐美，地裏長出的蔬菜品質特別好。菜商嫌規模小，不值得跑。蔬菜大棚發展到65個，產量增加了兩倍，菜商又橫挑鼻子豎挑眼。」

那年夏天，孫國亮聯繫了一個菜商，農民悉心的收割、打捆，高高興興地迎接菜商進村。幾萬斤芹菜裝車前，菜商突然變了卦，孫國亮再次被打臉。實屬無奈，他再次向學生求助。「一斤芹菜五毛錢，菜商還要壓價。我送到張家口一機關食堂，一斤賣了兩塊半。」

建立消費幫扶群

孫國亮發現，蔬菜有豐年有欠年，超市裏的菜價基本上不會變，地頭到廚房會有5倍的差價，他想避開中間商的層層盤剝，通過直播把鄉村果蔬，直接送到消費者的廚房。他發貨給北京和南京的粉絲進行測試，「結果非常不理想：一是運費太貴，二是途中破損，三是失去新鮮。」

利用蔬菜殘果敗葉養柴雞，雞糞肥田，肥田種菜，是孫國亮業餘開展的一項種養生態實驗。有一年，蔬菜滯銷，養殖項目卻快速發展。柴雞從200隻到3000隻，大公雞賣給誰？又讓孫國亮做了難。他給漂亮的大公雞拍了視頻，發到朋友圈裏，收穫了滿屏的讚，卻沒有一個人下單。

他起草了一個賣雞告示，經過學生安海斌一番修飾，轉發給師兄師妹。第二天孫國亮打開朋友圈一看，購買柴雞的接龍炸了屏。「一隻柴雞賣100元，2000隻柴雞，沒有出朋友圈就賣完。」孫國亮趁熱打鐵，建立了保定、邯鄲、秦皇島消費幫扶群。他半開玩笑地說：「打學生的主意，賺熟人的錢。」

◀河北公安警察職業學院副院長、駐村第一書記孫國亮和妻子董曉婭，在四十畝灘村這間舊大隊部裏生活了5年

▲四十畝灘村民把土地流轉給合作社，打工不出村

◀柴雞養殖是孫國亮培植的第二個扶貧項目

鍛造一支不走的扶貧隊

河北省陽原縣公安局民警安海斌，離開河北公安警察職業學院20餘年，他與老師孫國亮始終保持着熱線聯繫。2016年春天，孫國亮要來家鄉的四十畝灘扶貧，安海斌自然成為教官的扶貧幫手，率先建立了張家口幫扶群，他通過線上線下互動，把更多的關係資源集結到四十畝灘。

孫國亮曾經試探着給幫扶群主，贈一箱西紅柿，送一隻雞。他覺得動用親友幫扶四十畝灘，有一種非主流的尷尬。安海斌誠懇的對老師說：「四十畝灘的柴雞和蔬菜好，價格比市場還低，消費扶貧既有師生恩情，又有助農大義。」

「依靠關係信賴構建的巢狀市場，是小農戶走向社區的捷徑。」孫國亮決心鍛造一支不走的扶貧隊，他把旗下的10餘個幫扶群主和骨幹分批邀請到四十畝灘。這支AA制的團隊先到桑乾河和泥河灣觀光，然後進入蔬菜大棚與農民一起勞動。「因為扶貧師生相逢四十畝灘，大家心裏特別高興。」

孫國亮帶出的學生過千人，大多做了警察。這個有影響力的群體，把身邊的人也帶到四十畝灘，凝結成一條剪不斷的城鄉紐帶。

今年8月，桑乾河源頭的四十畝灘格外涼爽，孫國亮超期扶貧5年，所有建檔立卡貧困戶提前2年集體脫貧。剛剛升職為河北公安警察職業學院副院長的孫國亮，仍然騎着他的電動三馬在蔬菜基地和村莊之間穿行，他對大公報記者說：「不管走到哪裏，我的心永遠繫着四十畝灘。」