

滬九條滿月成交跌逾半

政策成果初見效 本季料量跌價穩

為防範樓市過熱，滬深兩地均在上月出台樓市收緊政策。距史上最嚴「滬九條」頒布近一個月，上海鏈家的數據顯示，當地新房單日成交量已從調控前25天的日均606套，急降至調控後26天的日均269套，跌幅達55.61%。分析稱，購房者當前進入觀望期，政策成果初見成效，預計本季滬樓市將在「量跌價穩」中平穩過渡；但因供需關係，長期來看，樓價仍將呈「穩步上揚」之勢。

「城」讀樓市新政之一 >>>

大公報記者 倪巍晨上海報道

易居研究院智庫中心選取「3·25新政」前後各13天的上海新建商品住宅成交數據，即3月12日至3月24日、3月26日至4月7日兩個時段進行對比分析，新政後樓市交易明顯降溫。成交面積跌幅達到56%，而成交均價則從新政前的每平方米3.34萬元（人民幣，下同）跌至每平方米3.22萬元，跌幅為4%左右。

新樓均價返去年9月水平

上海鏈家市場研究部總監陸驕麟表示，新政出台導致部分未滿足社保或個稅繳納年限的非滬籍群體不得不擱置購房計劃，而一些滬籍改善型買家則因差別化信貸政策無法置業。出台後的第三周（4月11日至17日），滬新房成交均價已跌破每平方米3萬元，而此前周均價會連續半年高於每平方米3萬元，「現時新房均價相當於去年9月水平」。

上海中原的數據顯示，較新政前，當地120平方米以上的房源成交佔比，有所下滑；而120平方米及以下的房源佔比，則有所上升。值得注意的是，價格方面，除均價3萬元以下房源佔比較新政前增加外；均價逾10萬元的豪宅項目佔比較新政前也出現微升。

上海中原研究諮詢部高級經理龔敏也證實，新政後滬個別豪宅項目交投表現不俗。第一太平戴維斯中國CEO兼董事長劉德揚分析，受新政影響，高端樓盤方面，開發商推盤計劃或因審批流程而被迫延後，短期供應的減少將使成交縮水，但由於核心區域高端樓盤多屬稀缺資源，且不可複製，其價格鬆動的可能性較低。

平抑升勢 二手樓市調整

二手房方面，上海中原研究諮詢部高級經理盧文曦透露，礙於調控壓力，「滬九條」後二手房業主開始主動降價，議價空間普遍在2%左右，價格過快漲勢得到抑制，「短期內二手房供需雙方進入博弈期，後期二手房市場現盤整格局」。

對於現實購房者的心理，上海財經大

滬3·25樓市新政前後主要變化

住房限購政策	
新政前	非滬籍從購房日起，繳納個人所得稅或社保年限為累計繳納2年以上
新政後	非滬籍從購房日起，繳納個人所得稅或社保年限為連續繳納滿5年；企業購買的商品住宅再次上市需滿3年及以上
差別化信貸政策	
新政前	對擁有1套住房居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住住房的，首付款比例不低於50%，銀行機構認房不認房
新政後	對擁有1套住房居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住住房的，首付款比例不低於70%，銀行機構認房不認房

大公報記者倪巍晨製

學應用統計研究中心主任徐國祥教授開展的一季度滬消費者調研顯示，21.3%的受訪者認為「未來半年購房時機好」，認為「購房時機差」的受訪者佔比高達66.8%。陸驕麟也坦言，當前購房者已進入觀望期。

展望未來，陸驕麟續稱，開發商亦不再惜售，政策效果初見成效，預計本季滬樓市將在「量跌價穩」中平穩過渡，滬新房成交均價穩定在春節前水平概率較大。

第一太平戴維斯中國CEO兼董事長劉德揚相信，「滬九條」對市場的影響或持續3至6個月，政策調控的初衷是令市場恢復理性。中原地產方面提醒說，現時滬住宅存量去化周期僅約5.7個月，長期看當地樓價仍將呈「穩步上揚」之勢。徐國祥建議，鑑於一線城市樓價仍會堅挺，上海應從緊實行差別化住房政策，加緊建設樓市長效機制。



▲滬新房單日成交量已從樓市調控政策出台前25天的日均606套，降至調控後26天的日均269套，跌幅55.61% 大公報記者 倪巍晨攝

▼上海商住房源在「滬九條」政策出台後，憑藉相對較低的總價，及不限購、不限貸等特點受到市場關注 大公報記者 倪巍晨攝

上海近期商品房成交面積

	成交套數 (套)	環比變幅 (%)	成交面積 (萬平方米)	環比變幅 (%)
4月11日至17日	4209	+13.70	43.63	+20.02
4月4日至10日	3702	+0.16	36.35	-7.46
3月28日至4月3日	3696	-46.31	39.28	-51.87
3月21日至27日	6885	-	81.61	-

資料來源：中國指數研究院數據



限購收緊 滬商住房源走俏

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：

上海樓市限購的大幅收緊，令當地不受政策影響的商住房源銷售直接獲益。上海鏈家數據顯示，滬商住房源成交在3月25日新政發布前，為日均122套；但新政發布後，此類房源日均成交升至149套。

一名在浦東張江地區工作的非滬籍購房者告訴記者，新政出台前原有購置住宅的計劃，但由於社保年限不足，只得作罷。他透露，目前正在尋找浦東地區地鐵上蓋的LOFT項目，此類項目不限購、不限貸，總價亦相對低廉，「由於層高為5.7米，因此1套50多平方米的住宅可建逾百平方米的住宅，唯一美中不足的是水電煤等費用高於一般的住宅，且產權不是70年」。

記者留意到，新政後滬商住房源中的酒店式公寓也備受市場推崇。上海中原地產提供的數據顯示，滬3·25樓市新政出台前一周，該市酒店式公寓成交811套；政策出台後一周，商住房成交量升41.31%至

1446套。上海鏈家市場研究部總監陸驕麟分析，「除不限購、不限貸外，商住房源較同類板塊住宅有明顯的價格優勢」。上海中原金地藝境分行一名資深營業主任透露，上月該分行成交的19套酒店式公寓中，有近九成是外地買家，目前轄區內二手住宅成交均價約每平方米3.1萬至3.3萬元人民幣，但同區域酒店式公寓均僅價約每平方米1.3萬元人民幣，「小部分購房者被價格優勢所吸引，其餘則是被限購後作出的無奈選擇」。

上海周邊城樓市趨火熱

陸驕麟判斷，隨著滬樓市政策效應的持續發酵，當地外圍板塊商住房源項目成交量有望再上台階，並指近期上海周邊的杭州、蘇州及南京等地樓價均較年初有明顯提升，這既與現時強二線城市樓市整體火熱有關，同時也與上海樓市新政出台後部分被限購買家購房需求外溢有關。



▲當前滬住宅存量去化周期僅5.7個月，受訪專家認為，當地房價長期看仍將穩步上揚 大公報記者倪巍晨攝

人幣趨勢性貶值機會微



►邱曉華表示，人民幣匯率長期也不大可能出現趨勢性的貶值 資料圖片

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報道：樓市新政推行近一個月，一線樓市呈現量價齊跌的現象。邱曉華判斷，內地樓價未來將隨不同的區域、不同的經濟發展水平、不同的居住環境，出現差異性變化。整體來看，一線城市還會處於供不應求的發展狀態；對於三、四線城市來說仍是供大於求，全國七億多待銷售面積大多數均集中於三、四線城市。

股市牛還沒有死去

樓價何時真正轉入下降通道？邱曉華預計，就是在工業化、城市化、人口增長等三個增長趨勢結束之時。「五至十年之後就會發生改變，屆時中國工業化大致完成，中國的城市化也接近了一個相對穩定的水平，中國人口也由增長轉為下降」。

談及股市，邱曉華表示，短期的中國資本市場處於一個振盪的階段，但長期來看，「牛」還沒死去。資本市場對於中國經濟的轉型升級的作用愈來愈大；因此，政府對於資本市場的態度愈來愈重視、愈來愈友好，這個基本面沒有改變。這也是從2014年年底開始，A股市場逐步結束長達七年熊市的最基本的一個邏輯。

匯率方面，邱曉華指出，中國確實還面臨階段性的人民幣貶值的壓力。但是從長期趨勢來看，人民幣匯率也不大可能出現趨勢性的貶值。原因在於中國經濟的增長、外匯儲備加上商業銀行的外匯頭寸都還比較充裕，同時美元強勢的市場預期已基本透支了。此外，人民幣利率目前還高於國際發達國家的利率水平，利率的正利差還存在，因此不會出現大量資本外流。

邱曉華：內地經濟料季內回穩

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報道：原國家統計局局長、民生銀行首席經濟學家邱曉華周末在深出席活動時，闡述了其對近期經濟形勢的觀點。他指出，內地一季GDP（國內生產總值）增速錄得6.7%，顯示出經濟下行速度放慢，預計二季度或出現「階段性」回穩，全年GDP平均增速可能達6.8%。

中國經濟進入新常態階段。面對經濟環境的改變，不少企業深感壓力之巨，實為改革開放以來未曾遇見。邱曉華分析，這種情況主要是由於境內外市場出現快速變化所致。

內部方面，產業升級迫在眉睫，低端產品賣不出去；農民收入上不去、無土地所有權、城市化遠遠落後於工業化；城市居民則被住房、醫療、教育這新「三座大山」壓制，消費上不去；反腐導致高端消費萎靡；地方政府債務問題愈來愈明顯，影響發展能力。外部方面，世界經濟不景氣、需求有限；世界秩序調整，造成整個國際金融環境、投資環境、貿易環境的混亂；全球化趨勢在放緩，區域化趨勢在增強。

嚴守6.5%增長底線

基於上述變化，邱曉華認為，長遠來看，中國經濟的前景是「有底，但是沒有高度」。未來一段時間，中國經濟很可能是一個「L形」的發展態勢，不會是一個「V形」、「U形」或「W形」的走向，

意味經濟從底部攀升，在未來若干年都不是那麼容易的事。

這個「底」到底在哪裏？邱曉華直言，經濟底部就是「十三五」提出來的「6.5%」。「今年也好、明後年也好，中國經濟都將在6.5%這個底線上面來增長。不會明顯跌破6.5%，也不會明顯高於6.5%，而是圍繞着6.5%小幅度地波動，政府會想方設法守住這個底線」。

值得注意的是，非市場的因素也會影響這個目標的達成。中國是一個相對獨特

的國家，獨特性表現在兩方面：一、中國有一個健全的行政組織體系，從中央到村一級，一聲令下能快速形成全國性行政推力；二、中國是一個政府掌握主要資源的國家，能應用強有力的行政手段來實現短期發展。

從貨幣、財政政策層面來看，邱曉華表示，同樣能夠反映中國經濟增長水平可控。貨幣政策方面，未來降準還有很大空間，現在銀行存準率在18%左右，未來降到10%的正常水平還有8%的下降空間。財政政策方面，中國政府的負債率在50%左右，遠低於企業負債率，政府還可以加槓桿。

通脹問題短期無虞

邱曉華還判斷，非經濟因素今年對中國經濟的影響較為有利，前一段時間更多是「以治理亂作為」為反腐敗的主線，未來中央政府將會把更多的精力放到治理不作爲。此外，今年地方政府換屆，新一輪政治周期開啓。新上任的官員肯定要在經濟、社會層面做出好的成績。

對於未來通脹壓力，邱曉華指出，中國現在還處於供給大於需求的階段，不容易出現嚴重的通貨膨脹。未來一段時間裏面，中國依然處於溫和通脹型，在2%至3%之間波動的概略相對大一些。還是需要逐步地解決超發的貨幣、債務、去產能所帶來的通脹問題。



▲民生銀行首席經濟學家邱曉華 大公報記者毛麗娟攝