

# 政策鬆綁謠言四起 官媒發文以正視聽

# 樓市調控難轉向 專家：「房住不炒」不動搖

境內外宏觀環境下行壓力增大，引來「經濟承壓樓市政策應該鬆綁」的呼聲不絕於耳，一時間各地房地產市場傳聞四起。新華社上周刊文《如何看待未來房價走向》稱，中央遏制房價上漲的決心不會發生改變，「不會允許任何放鬆原已建立的調控政策體系、任由房價上漲的做法」。分析指，樓市調控不會半途而廢，「房住不炒」的政策定位亦不會動搖。

## 中國經濟

大公報記者倪巍晨上海報道

10月末，網上傳出「國務院規定半年內必須放開樓市全部限購」，一些以此為題的公衆號閱讀量輕鬆超過「10萬+」，其他消息還包括：「廣東省逐步取消商品房預售制度」、「廈門取消限購」、「濟南取消限購」、「廣州增城、南沙、花都三區放開限價」等。

在受訪專家眼中，新華社文章正是針對上述的謠言，明確了「住房不炒」的政策基調不會動搖。蘇寧金研院宏觀經濟研究中心主任黃志龍表示，中央對當前房地產調控政策的態度仍然十分堅決，在房地產長效機制建立前，放鬆樓市調控的概率微。上海中原地產市場分析師盧文曦亦認為，官媒在當前市況下發聲，預示樓市調控仍難放鬆，市場不應期待所謂的「救市」，更不能輕信傳聞。

### 需求供給兩端發力

新華社文章將「經濟承壓或促使政府放鬆房地產調控」的論調視爲「雜音」，並明確中央將下決心解決好房地產市場問題，堅決遏制房價上漲的調控精神，決不會允許房地產調控半途而廢、前功盡棄。

盧文曦強調，房地產對經濟的貢獻度雖大，但近兩年也滋生不少「泡沫」，經濟承壓背景下，若繼續用房地產拉動經濟，「泡沫」就會變得更大。不過，房地產仍是中國經濟穩定的「壓艙石」，樓市調控不放鬆亦不意味著要讓房地產市場會出現動盪，國家通過調控促使樓市更加穩定，從而爲經濟結構調整贏得時間和空間。

需注意的是，本輪樓市調控持續時間已超兩年，上半年各地累計出臺調控政策約200次，進入下半年後，各地仍續政策高壓。以一線城市爲例，9月上廣深等就連續開展樓市亂象專項整治行動，而其他城市也在過去兩個月內相繼出臺政策，打擊房地產領域違法違規行爲。

第一太平戴維斯中國區市場研究部主管簡可觀察到，與過去不同，本輪調控除繼續在需求端發力外，亦對供給端進行了諸多政策調整，包括加大住宅租賃市場供應、鼓勵股票投資以分散投資者的投資需求等。他並指，當前宏觀環境與過去有很

## 上月一線城市成交面積情況

城市	成交面積 (萬平方米)	環比 (%)	同比 (%)
深圳	15.91	-17	-35
上海	85.81	-22	36
北京	34.90	-29	9
廣州	50.81	-57	-10

來源：中國指數研究院

大不同：一方面，金融領域仍處「去槓桿」過程；另一方面，宏觀經濟面臨着中美貿易摩擦等外部不確定因素。

### 降價銷售或將持續

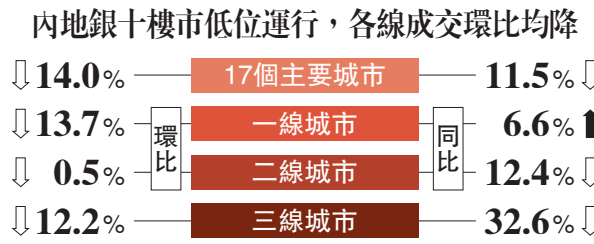
自去年開始，內地各地競相展開「搶人大戰」。爲招攬人才落戶，地方政府開出優厚條件：提供購房補貼、降低公積金運用門檻等，但也被人指責其中有藉機放鬆調控之嫌。盧文曦認爲，難免有投機者藉「搶人大戰」機會買房，對經濟動力不強的城市而言，購房者不應跟風，「畢竟投機成本會很高」。他續稱，「一刀切」的樓市政策已漸淡去，各地料依據自身實際狀況，對調控政策予以調整。對樓市「過熱」，或出現「投資炒作」傾向的城市而言，其調控政策高壓還將延續。

簡可判斷，樓市調控政策大幅轉向概率極低，中央政策將在「短期宏觀經濟增長」與「長期經濟平穩發展」之間找到最佳平衡點。他強調，過去兩年決策層對債務問題非常看重，並在「去槓桿」領域做了諸多努力，若短期重新回到刺激房地產市場的老路上，過去兩年努力就會白費。

展望樓市前景，黃志龍提醒，當前一些開發商採取「降價銷售」策略，特別在一些核心城市，「以價換量」策略效果較爲明顯，不排除明年樓市出現新一輪「降價潮」的可能性。盧文曦補充稱，「降價銷售」看似簡單粗暴，但相當有效。鑒於近期不少開發商的融資計劃被否，加上年底資金結算期臨近，年末樓市「價格戰」恐難避免。



▲針對近期市場出現各種樓市調控謠言，新華社發文予以駁斥，並強調「中央遏制房價上漲的決心不會發生改變」。圖爲某樓盤現場。大公報記者倪巍晨攝



### 月度整體：環比成交持續回落，同比降幅有所收窄



來源：中國指數研究院

## 樓市謠言與真相

大公報記者倪巍晨整理

謠言	真相
8月網上及微信朋友圈瘋傳，濟南將全面取消限購	1 當地媒體查證後發現，濟南在2014年曾放開限購，當時不少媒體對此進行報道，但這些報道被別有用心者移花接木到了2018年
9月市場傳聞「廣東省逐步取消商品房預售制度」	2 廣東省房協回應，僅是徵集意見，是否會正式發布還待最終意見的匯總和研究
10月網路傳聞，廈門樓市全面取消限購	3 廈門市國土資源與房產管理局在官網上回應：「網傳廈門市限購政策取消屬不實信息」，並呼籲「不信謠，不傳謠」
10月有關廣州增城、南沙、花都三區放開限價的傳聞滿天飛	4 廣州住建委很快在網上回應：將繼續保持調控政策連續性和穩定性，繼續堅決執行現行各項調控措施不動搖，繼續嚴格對新建商品住房開展價格指導
10月多個註冊主體爲房地產營銷公司、文化傳媒類公司的自媒體帳號稱，國務院規定半年內必須放開樓市全部限購	5 人民網向權威部門求證後指出，上述傳聞爲謠言。各地區、各部門將下決心解決好房地產市場問題，堅持因城施策，促進供求平衡，合理引導預期，整治市場秩序，堅決遏制房價上漲
10月網上傳聞寧夏對個人住房開徵房產稅	6 寧夏回族自治區地方稅務局回應，有人誤以爲寧夏要對個人住房徵收房產稅，本次修訂的「房產稅實施細則」不涉及個人住房徵稅問題，新舊「細則」均不存在對個人住房徵收房產稅的問題

## 滬改善型樓盤不再「日光」

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：由於上海樓市「金九」成色不佳，「銀十」交投被市場寄予厚望，但最終成交數據仍差強人意。上海中原和上海鏈家地產提供的數據顯示，10月上海新房成交53.7萬平方米或0.41萬套，較「金九」分別減23.1%、29.32%。至此，今年9、10月，上海新房合計成交1萬套，明顯不及今年7、8月樓市銷售淡季時期的1.35萬套成交水平。

上海中原地產市場分析師盧文曦坦言，上月初上海新房成交面積遠低於正常水平，此後成交量能雖有所恢復，但恢復速度較慢、恢復力度也小，甚至月末最後一

周連常規的「翹尾行情」都未出現。上海鏈家地產市場分析師趙葆根觀察到，隨着新房供應端的放量，上月「新房搖號」熱度逐漸降低，當月公示搖號結果的市區十二個樓盤中，有六個搖號組數低於房源數量，最低的新盤項目其搖號組數不足房源總量的20%。

### 成交均價錄歷史新高

受市場交投情緒低迷影響，此前頗受青睞的「改善型」樓盤，在上月的熱度也有見頂的跡象。據介紹，以往中環內項目開盤都能「日光」，但上月一些項目出現

剩餘房源，更有甚者認籌率還不足半成。不過，當前上海豪宅項目的去化率普遍超過九成，因此帶動10月上海新房成交均價攀升至每平方米6.343萬元人民幣，較9月均價上漲17.3%，刷新歷史新高。

盧文曦直言，上海樓市「金九銀十」行情已連續兩年落空，這將對市場信心構成明顯的挫傷，市場不斷出現的「謠言」則體現出這種焦慮。鑒於上海樓市調控政策短期不會放鬆，房企和買家的預期料雙雙轉變，不排除本月更多開發商對在售項目進行調整的可能，甚至有項目會以低於市場預期的價格入市。

## 行業不景氣 中介轉型謀生

【大公報訊】記者倪巍晨、盧靜怡報道：「這次行業生存危機不會像2008年一樣那麼快就過去，對於行家來講，現在就是「排隊去死，看誰有實力排在最後」的淘汰賽。」中原地產華東區總裁兼上海中原總經理陸成在「致上海中原全體同仁的公開信」中如是說。

一葉知秋，房產中介對樓市冷暖的觀感最直接。樓市「寒冬」的來臨，對「靠天吃飯」的地產經紀人而言無疑是個壞消息。近期在屋苑中擺攤推介一、二手房的經紀明顯增多，他們大多兩人一組，騎着電瓶車，帶着寫有住宅信息的小黑板，或印有新房簡介的宣傳單，向屋苑內的居民推介，但駐足諮詢者寥寥。

記者在上海楊浦區周家嘴路和計昌路交界口看到，內地某知名房產中介門店也縮小了規模。與品牌中介相比，小微地產中介的日子更難捱。在楊浦區控江板塊，部分小微中介已關張，甚至記者住家樓下的小型中介店已改換門庭成了小賣部，過去見面常打招呼的中介老闆也不知所終。

另據悉，上海中原的內部文件顯示，公司全體員工所有崗位全動獎「暫時取消」、所有崗位通訊津貼、工齡工資、車貼均調整爲「5折發放」；「中台部門」中，聯動中心、拓展中心、研究院佣金比例調整爲「8折發放」，研究院同時「取消所有績效」；「後台部門」中，風險管理中心追獎獎金「減至8折發放」。

陸成在公開信中稱，近期將實施各項降經營成本的應急措施，公司內部也會全面提倡節約務實，力爭讓公司盡快恢復收支平衡，「這些「應急措施」多多



▲在樓市銷售遇冷的情况下，不少房屋中介公司銷售人員工作更賣力。中新社

少少影響到大家的個人收益，我對此向全體同仁表示萬分的歡意，也衷心祝願公司在全體同仁的共同努力下，盡快恢復穩定盈利」。

在樓市銷售遇冷的情况下，不少房屋中介公司銷售人員工作更賣力。記者採訪發現，爲了搶佔機遇，不少廣州樓盤銷售黃金假期期全無休工作。也有部分人員在樓市入秋時已悄然轉換工作。過去曾聯繫客人買房的房地產中介銷售陳先生，最近不再在朋友圈發樓盤銷售信息，改爲做保險服務。他嘆言：「最近行業不景氣，現在辭了中介工作，將轉做保單業務。」

## 穗一手網簽量八年最少

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報道：入秋氣溫驟降，廣州一手住宅銷售同樣遇冷，「金九銀十」慘淡收官。據網易房產數據中心監控陽光家緣數據顯示，上月廣州一手住宅網簽量共計爲5333套創八年來新低，較去年10月的6330套減少16%。廣州一手樓成交量自今年6月開始呈現不斷下滑的趨勢。有分析指，因市場成交延緩較快回落趨勢，業內預期短期內市場交投會持續低迷，客戶觀望情緒濃厚。

在樓市成交面積方面，廣州10月一手住宅網簽面積近58萬平方米，比去年10月的66萬平方米降13%。其中，廣州中心六區10月成交面積爲僅佔近兩成，其餘超過六成來自郊區樓盤。

地產研究機構克而瑞指出，由於上月廣州市住建委提出對新建商品住房預售和網簽價格指導機制進行優化，嚴禁開發企業拆分價格報價，對成交備案更加嚴苛管理。這在一定程度上也加劇了市場觀望情

緒，讓一手住宅成交熱度有所回落。

銷售遇冷不僅是一手住宅，廣州二手樓市在十月成交同樣冷淡。廣州市房地產中介協會發布的10月二手住宅交易市場研究報告顯示，受國慶假期影響，10月份廣州全市中介促成二手住宅成交僅爲5361宗，環比大幅減少21.19%。這也帶來了業界預期的繼續走低。報告指出，11月經理人指數僅有33.38，也就是說，僅三成左右經理人看好後市。

## 深近六成二手房報價跌

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報道：在樓市調控政策帶來的博弈下，深圳房地產市場「金九銀十」並未回暖，尤其在「7·31新政」實施後，多區樓盤均價小幅下調，市場觀望情緒濃厚。一線開發商可謂「春江水暖鴨先知」加快了推盤速度，爲在金融環境整體偏緊的情况下回籠資金，也紛紛推出特價單位吸引客戶。據市場人士表示，在新政管控以及宏觀經濟環境影響下，深圳樓市目前處於敏感、膠着狀態，屬市場正常反應。

據美聯物業全國研究中心數據顯示，深圳10月共18個項目入市銷售，其中住宅和公寓產品的總銷售量高達9977套，預計

11月將有21個新房項目入市。深圳中原研究中心數據顯示，僅在上周深圳就有4個住宅項目入市，但一手住宅整體開盤去化率僅爲兩成左右。

羅湖區一個在售項目的銷售經理指出，成交量低迷會拖累開發商的銷售業績與回款目標，一些開發商既要完成業績目標，也要回籠更多的資金，所以會在短期選擇密集出貨，造成市場供應大增且短期價格競爭出現，特別是之前銷售情況較差而回款壓力又大的項目，可能推出更多「特價」單位，開發商有以價換量的需求。

二手房市場買賣雙方的博弈已初顯

結果，二手房價格的鬆動已漸成趨勢。深圳中原研究中心數據顯示，從報價變動的區間來看，二手住宅10月份報價下跌的盤源佔比達59.36%。

深圳房地產中介協會的中介行業標準指數顯示，二手房市場的價格也有所鬆動，除龍崗、大鵬兩區外，深圳全市其餘各區二手房報價均出現不同程度下調。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹認爲，樓市的調控方向，暫時仍以偏緊爲主，鬆動的可能性會有，但要視樓市的整體走勢是否出現較爲明顯的下行情況而定。