

调控見效 深二手房網簽量跌34%

樓市降溫 利房價長期穩定

上半年樓價瘋漲的深圳，二手房市場近期迎巨變。據深房中協網數據顯示，7月15日新政後一周，二手網簽量環比平均下降79.8%；上周亦錄新政以來新低的1467套，環比跌34.4%。無獨有偶，成都、瀋陽等地二手房市場也在调控後迎來寒風。「金九銀十」雖已至，分析預計，在调控政策壓力下，二手房橫盤料持續，而未來新房市場擠壓二手房市場的狀況或將持續。

樓市變局

大公報記者 王芳凝

今年上半年深圳樓市出現魔幻飆漲行情，因深圳新房限價，和二手房價形成倒掛，帶來炒作空間。深圳緊急出台「715」樓市调控政策，9月份再出婚姻信息查詢機制，封堵「假離婚」買房漏洞，且深圳市司法局日前就《深圳市房地產市場監管辦法（修訂徵求意見稿）》公開徵求意見，在二手房交易方面，明確完善房地產市場價格監管機制，並建立存量商品房價格引導制度。

據悉，由於一手房價受限價、限售、結構性等因素影響，相較之下，二手房市場更能反映各地房價變化的實際情況。「715」新政後，深圳二手房成交降溫，據深圳中原研究中心的數據，8月深圳二手住宅成交套數為11322套，環比下滑15.6%；成交面積為97.5萬平方米，環比下滑15.0%。全市各區二手住宅成交套數普遍下滑，且下滑幅度普遍超過10%。

新房及存量供應增加

深圳一位大型開發商人士直言，限購升級及新房供應量增加，從供需兩端调控市場，大量供應的新房分流了二手房的需求；與此同時，二手房的稅費等購買成本升高，對購房者的吸引力減少，導致流通性變差，大大衝擊了二手房市場的「信心」，二手房價明顯降溫，调控政策進一步顯效。

業內人士指出，隨著需求端萎縮，而新房和存量供應提升，預計深圳樓市的供求關係將得到緩解，這有利於房價

的長期穩定。

另據深房中協最新數據顯示，深圳二手房網簽量繼續冷卻，上周（9月14日至20日）二手房網簽量錄自新政以來新低的1467套，環比回落34.4%。相比於一手房接連出現的「日光盤」，二手房已進入冰凍期。深房中協預計，隨著「在途單」的逐漸被消化完，二手房市場或將在隨後時間內進入階段性的小幅震盪下滑行情。

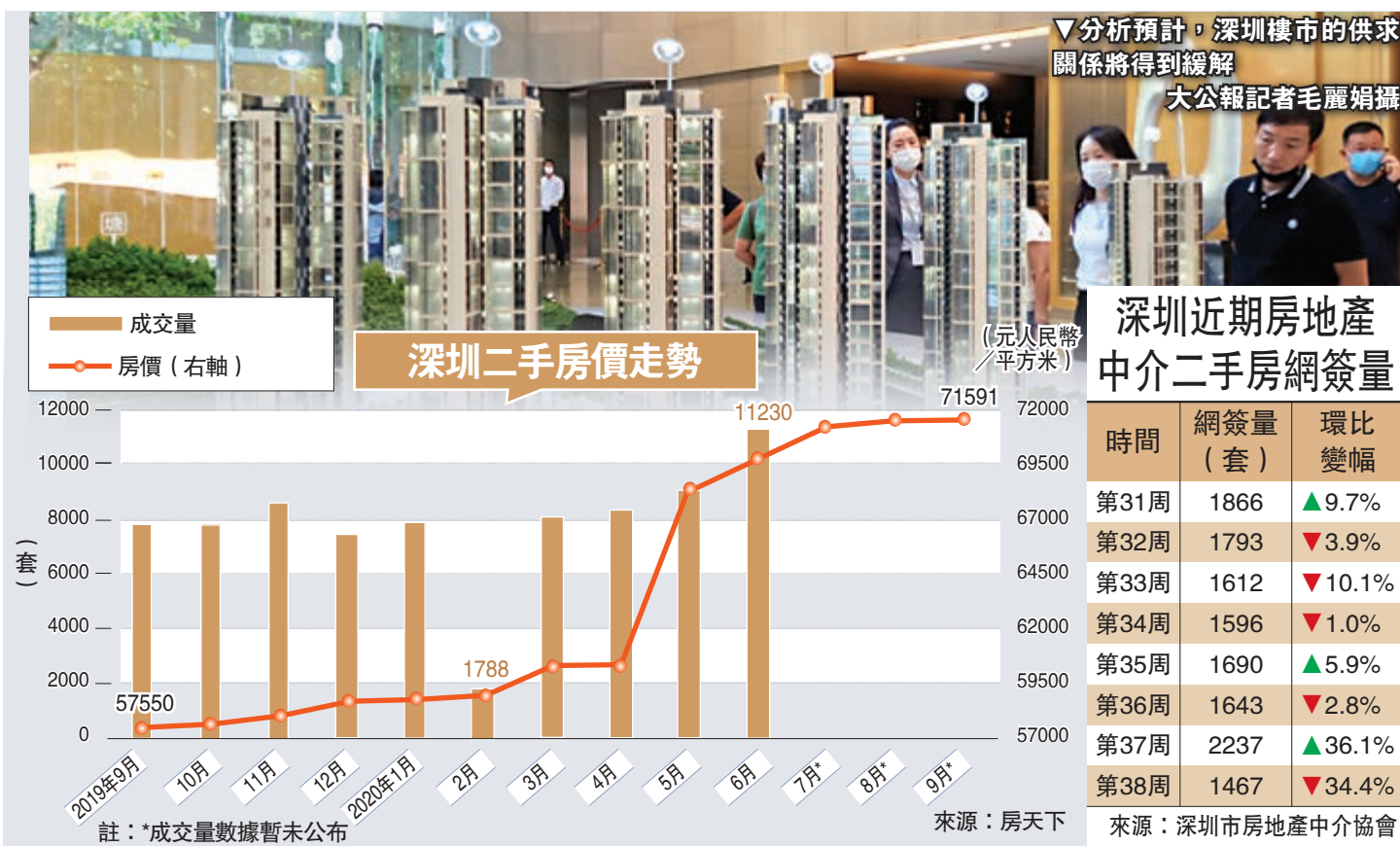
北京西城區價量齊跌

放眼全國，二手房冰凍期並非僅在深圳出現。貝殼研究院的數據顯示，上周，全國重點城市總體二手房市場延續降溫態勢，成交環比減少9%。

8月，北京西城區二手房成交量環比降幅高達50%；而本月該市二手房均價為每平方米57831元，環比8月下跌0.21%。

其他熱點城市，如成都上月初迎來「房產新政15條」调控政策，隨即二手房成交量在上周下降15.9%。另外，瀋陽也在9月6日迎來「瀋八條」房地產调控政策。觀察人士直言，瀋陽二手房市場僅學區房火爆；而一些一環內沒有學區的大面積房齡在十年以上的二手房，則幾乎無人問津。

談及今年樓市的「金九銀十」，貝殼研究院首席市場分析師許小樂坦言，今年金九銀十大概率很難出現，短期市場先行指標顯示，市場預期較弱，且今年二手房市場很難有起色。



▼分析預計，深圳樓市的供求關係將得到緩解
大公報記者毛麗娟攝

深圳近期房地產 中介二手房網簽量

時間	網簽量 (套)	環比變幅
第31周	1866	▲9.7%
第32周	1793	▼3.9%
第33周	1612	▼10.1%
第34周	1596	▼1.0%
第35周	1690	▲5.9%
第36周	1643	▼2.8%
第37周	2237	▲36.1%
第38周	1467	▼34.4%

來源：深圳市房地產中介協會

資源枯竭城市 一套房2萬也無人問津

【大公報訊】產業轉型難，人口流失嚴重，不少「空城」一套房10萬元（人民幣，下同）以下的「白菜價」也乏人問津。

山東新泰市被國家列為國家第三批資源枯竭型城市，這個城市資源稀缺，但重工業比重很重，影響了當地的經濟發展。從2018年6月開始，當地房價開啟下滑模式。此前，某個樓盤全款房3萬一套，但購房者寥寥無幾。雖說這些房子價格較低原因是其位良莊礦宿舍區以南的礦區內，新泰市的平均房價在每平米5800元左右，但實際是低於3萬元一套的新房仍不在少數。遼寧阜新城南米家區的房價更低至2萬元一套！該區正在掛牌出售的面

積為56.02平方米的2室1廳住宅，其所在的樓棟共計有7層，這套住宅位於6層，售價為2萬元。有當地人士稱，這樣的房子在幾年前的售價應該在3、4萬元，估計是因為賣不出去，所以直接將價格壓到2萬元，但是即便如此，恐怕也是無人問津。

曾擁有全亞洲第一大露天煤礦的阜新，還被譽為「煤都」。遼寧省社科院產業經濟研究所所長張天維表示，從產業經濟的角度看，阜新現在的房價，實質上是所有資源型城市發展到一個時期之後，所面臨的有待解決的普遍性問題。

「興也煤炭，敗也煤炭」的黑龍江鶴崗也是典型的資源枯竭型城市，

同樣因經濟增長緩慢，人口持續外流，白菜價房價樓價氾濫。雖曾因網紅來此買房而「火紅」一陣子，但在疫情下，去年出手的買家也損手離場。

去年鶴崗1.9萬元一套房的消息引起大眾關注，連網紅敬漢卿都跑到鶴崗買房。敬漢卿表示，一套62.4平的房子，總價4.5萬，加上中介費，各種稅費也不過5萬元，因房價太便宜就直接轉賬了。有網友在鶴崗購房時進行直播，一個60多平米的2室1廳5.8萬元成交。不少網友也跑到當地購房。

不過，今年一則成交個案，原本3萬元一套房降到2.5萬元，最終以2.2萬元在今年2月成交，放盤小哥也看清現實，「鶴崗的房子不可能再買了。」

牧童的「黃牛黨」生意

河北鄉村經濟振興系列六十三

白銀溝村輟學兒童劉鳳林，陶醉於牛背上的牧童時光。不料，聯產承包的時候，集體牛群也跟着解散了，他才依依不捨的從牛背上跳下來，落腳北京雅寶路涉外服裝店。他的第一份工作是給俄羅斯商人打包，一天能掙200元（人民幣，下同）。第二份工作是給飛往俄羅斯的貨機裝包，一天能掙280元。「外出打工艱辛，卻充滿快樂。」這位逃出河北農村的滿族少年不曾料到，「今生還要回鄉做牛倌。」

大公報記者 顧大鵬（文、圖）

「哪兒掙錢，往哪兒走。」劉鳳林說：「在北京是給服裝打包，到濟南是把服裝包塞進機艙，胳膊和膝蓋當錘使，一架飛機裝60噸貨，有20噸是硬硬進去的。八個人四小時裝一架飛機，一天裝兩架飛機每人掙280元。」妻子怕他身體扛不住，半夜回來要給他加餐。1998年，劉鳳林帶著妻子轉戰石家莊。「開始，一天來一架飛機。後來，兩三天才來一架，月薪拿不到北京的一半。」

「除了放牛，就會打包和裝飛機。」劉鳳林固執地認為：「既然打包和裝飛機的活沒了，只好帶著妻子回家放牛。」

「黃牛供港是一份殊榮」

「從石家莊上火車前就盤算好，下車後直奔張營黃牛交易市場。」5年前，他獨自進城打拚，而今帶著妻子和兒子，還有5頭黃牛回家。「隆化是京東著名的黃牛集散地，內蒙古五成以上的黃牛通過這裏進入北京。」「黃牛黨」賺的不僅僅是市場差價，七八成應的黃牛經過2個月的育肥，收穫增加兩到三成。

劉鳳林想把5頭黃牛育肥，賣個大價錢。黃牛不到八成膘，被北京「黃牛黨」劉井文相中。「半個月倒手賺了3000元。」只有小學三年級學歷的老牧童暗自盤算：「5頭賺3000元，50頭賺30000元。如果500頭呢？」劉井文與他要簽一份年供

3000頭黃牛合同，劉鳳林鼓起勇氣才答應了一半。

「北京『黃牛黨』劉井文，專做供港活牛生意。」劉鳳林說：「香港回歸不久，黃牛供港是一份殊榮。」按照供港活牛規範，他負責把黃牛養成八成膘，然後運到北京順義小胡營牧場。劉井文負責黃牛編隊、排號，再經過2個月的催肥，達到十成膘。出境香港的任務，由北京豐收國際貿易有限公司完成。

「750公斤的黃牛最受歡迎，一個牛肉鋪進一頭牛，一天剛剛可以賣掉。超過1000公斤的黃牛，大都留在深圳，只有節日前後，才有機會輸港。」劉鳳林喜悅的臉上還掛着幾分羞澀，戲稱自己「只是供港活牛的二傳手」。

30歲那年，劉鳳林黃牛存欄達到1000頭。「家財萬貫，帶毛的不算。」有一天，他發現有幾頭黃牛不吃草，「仔細一看，黃牛的蹄子、乳房和嘴上生了瘡。」按照土方他給生病的黃牛灌了小米綠豆湯，1000頭黃牛保住了命，卻集體失去了供港的資格，損失超過100萬元。

「河北籍北京牛倌劉井文，特別講義氣，鼓勵我振作精神，還幫我籌款重新組織生產。」劉鳳林說：「1986年春天，我還在牛背上玩的時候，劉大哥就趕着300頭黃牛，從圍場出發向北京順義轉場，成為北京的黃牛養殖大戶。」



◀河北隆化縣白銀溝村牛倌劉鳳林



▲劉鳳林（右）與牧場工人一起合影



◀白銀溝村牛倌劉鳳林的牧場一角

1980年，高考落榜生劉井文在圍場國營牧場做了牛倌，後來成為北京農業大學的一名代培生。從北京回來，他停薪留職在河北壩上建立了自己的牧場。他到北京順義討黃牛債時意外發現，「潮白河畔水草豐美，玉米秸稈不要錢，白酒糟也不要錢，啤酒糟一分錢一斤。」劉井文打聽到北京鼓勵養牛，「養100頭黃牛，政府獎勵30萬元。」

堅守陣地不言放棄

「一輛車只能裝10頭，300頭黃牛轉場北京，用了三個月。」劉井文在北京紮穩腳跟，「黃牛基地從順義擴展到通州和廊坊大廠，存欄穩定在1800頭，每年向香港和澳門提供優質黃牛3000-5000頭。」

「黃牛供港是一份集體榮耀。」劉鳳林戴上了河北致富帶頭人的綬帶，劉井文因此舉家落戶北京。2003年的沙土疫情，卻讓他倆一籌莫展，這對供港活牛的黃金搭檔，每人損失超過200多萬。

「供港活牛是個訂單業務，價格穩定，但是常常被內地價格壓制。」劉鳳林坦言：「去年7到9月份，每斤成本倒掛達到2.5元，每月出口香港和澳門400頭，淨賠300萬元。今年7月，又出現成本倒掛，一斤倒掛5角，8月倒掛6角。」他希望，10月份供港活牛的價格能漲上去，內地的收購價能降下來。

把鮮花插在牛糞上

2016年，劉鳳林向北京劉井文的育肥基地，輸入優質黃牛2000頭。劉井文的供港活牛業務達到了20年的頂峰。「廊坊大廠的牧場租賃合同到期後，沒有能夠續約；順義和通州的牧場，因環保標準升級，租賃合同提前終止。」

「時光好像在倒流，劉大哥趕着400頭牛，從北京順義出發向河北轉場。20年前，一車只能裝10頭牛，現在一車可以裝40頭。20年前，3個月才完成的轉場任務，現在3天就完成了。」劉鳳林聽說大哥要回來又驚喜，「我在家鄉幫助大哥選擇的牧場，距離我的牧場只有4公里。」

「承德是北京的上風上水，對環保要求步步升級。」但劉鳳林有

自己的盤算，「過去，兩車牛糞換一車糞，一車糞折合30元。牛糞經過生物發酵製成有機肥，一車可以賣到800元。」

劉鳳林和劉井文的牧場近在咫尺，平時各忙各的事，見面機會並不多。直到一場暴雨把劉井文牧場的牛糞沖進河道，環保部門找上門來，他才發現，昔日低調謙虛的小弟劉鳳林，在牛糞的生態化處理上早已走在自己的前面。

「圓圓的顆粒綠豆大小。」他抓起一把烏黑透亮的顆粒肥嗅了嗅，「這是一款剛剛上市的花卉專用有機肥。」他給記者做示範，將顆粒肥埋進花盆4-5厘米處，笑着對記者說：「鮮花插在牛糞上，土壤不生蟲，花兒開得又大又美。」