

限購令下中國一線城市樓市迅速降溫

京、滬、深、穗對投資投機性需求 直接說“不”

業內人士指出，樓市調控是長期“角力”。限購是短期措施，多管齊下對投機炒房行為進行抑制，應成為調控常態。此外，更重要的是解決供需矛盾，加快土地供應和住宅建設，滿足基本居住需求。

【本報綜合報導】隨著廣州近日出臺細則規定“戶籍家庭和常住家庭只能新購一套商品住宅”，京、滬、深、穗四個中國房地產一線城市均已祭出“限購令”，與其他“組合拳”形成合力，使近期樓市迅速降溫。此前，北京、深圳、上海三個一線城市的“限購令”也已應聲而出，少則一套、多則兩套，對投資投機性需求直接說“不”，並為真正需要購房自住的剛性需求留下了必要的通道。

房價停漲 一線城市樓市迅速降溫 一些業內人士認為，“限購令”的出臺實施可謂恰逢其時。國家統計局的資料顯示，9月份，全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲9.1%，環比上漲0.5%。尤其是幾個一線城市，投資投機性需求在傳統的“金九銀十”季節蠢蠢欲動，而

存量住房的去化週期已降低至6個月甚至以下，不少樓盤見機便坐地起價，樓市調控面臨嚴峻形勢。

“如果不採取有效措施，真不知道國慶期間的市場會火爆成什麼樣、房價會漲成什麼樣。”中國指數研究院副院長陳晨說，“此時，行政干預是市場機制有效的補充，十分必要。”目前，除四個一線城市外，房價過高、上漲過快的多個城市也均實施了“限購令”，各城市還從信貸、稅收等多方面打出調控“組合拳”。

根據中國人民銀行營業管理部上午公佈的1至9月北京市金融形勢報告，全市房地產類貸款增速已連續5個月回落。

央行營管部透露，新“國十條”調控政策出臺後，北京房地產類貸款增長總體呈現放緩態勢，從5月

開始到9月，全市房地產類貸款增速持續回落。9月末，房地產開發貸款餘額4409.9億元。

而與此同時，三季度城鎮儲戶問卷調查結果則顯示，居民“養老、防病、防失業或意外”和“教育費”等剛性儲蓄動機以及用於“大額消費”、“買汽車”的消費型動機明顯增強。

不過，前9個月北京新增人民幣各項貸款的投向，依然集中在房地產、交通運輸、倉儲和郵政業、批發和零售業、製造業、租賃和商務服務業。

此外，從人民幣貸款總體看，前9個月北京市信貸投放持續向常態回歸，雖然今年前三季度新增人民幣各項貸款比2009年同期有所回落，但仍比2008年和2007年同期分別多增1002.4億元和863.3億元。

上海中原地產對門店的抽樣調查顯示，相關細則出臺後，二手房成交量在“十一”假期基礎上再度下滑約20%，“不少門店又恢復到四月政策出臺之初門可羅雀的蕭條狀況”。價格目前尚沒有出現大面積下跌的情形，但博弈的天平似乎正在傾斜，價格調整的預期也在強化。中原地產的業務員告訴記者：“雖然降價潮還沒有出現，但房東‘跳價’的情況明顯減少，一些買房者則開始砍價。”

鑒於很多開發商的財務和流動性

狀況處於合理水準，故維持對房地產穩定的短期展望；但“未來12個月內，中國房地產開發商可能面臨主要城市房價再下降多達10%的局面”。

根據我愛我家市場研究中心的統計資料表明，受樓市二次調控影響，北京二手房市場在經歷了9月份短暫的“回暖”後，多個區域的客戶量和成交量開始萎縮，像通州、望京、大興、亦莊等區域的交易量萎縮幅度較大，與9月份相比跌幅近三成左右。房價方面，北京二手

2010 胡潤地產富豪榜 顯得較慘淡

創造財富最多行業 房地產



房價格基本停止了9月份的上漲勢頭，四環以內，交通、醫療、教育等配套設施較為完善區域的二手房價格與9月份相比基本持平，業主對目前的房價也較有信心，年底前後進一步降價的空間不大；而四環以外的，尤其是不靠近軌道交通沿線的區域的二手房，房價出現了1000—2000元/平米的降幅，而且年底前後仍然存在5%左右的降價空間。

此外，我愛我家市場研究中心指出，隨著年底的臨近，二手房價還將有一定的下調空間。

【本報綜合報導】胡潤研究院發佈《2010胡潤房地產富豪榜》。榜單顯示，萬達集團董事長王健林以財富280億元名列房地產榜首富；龍湖地產董事長吳亞軍以財富270億元排名第二；世茂集團董事長許榮茂家族以財富250億元成為“房地產探花”。與2007年的地產首富楊惠妍相比，王健林的財富約為楊惠妍當年財富的20%。

這是胡潤第五次發佈房地產富豪榜。昔日風光無限的房地產榜，今年卻顯得比較慘澹。不論從上榜門

檻或財富總數來看，與去年相比都出現了一定程度的下滑，可見目前房地產市場正經歷一場新的調整。

今年的房地產富豪榜門檻為52億元，共有50位富豪上榜，總財富為5777億元，平均財富116億元，比去年下降3.7%。

據胡潤介紹，隨著樓市調控的收緊，過去一年，房地產是“胡潤百富榜”上唯一一個平均財富下降的大行業，比2007年高峰時下降了25%。2007年首富楊惠妍的財富則縮水了86%，從當時的1300億元下

降到186億元。儘管如此，房地產行業仍是“胡潤百富榜”中創造財富最多的行業。

據估算，王健林在商業地產領域的財富應該在280億元以上。萬達集團表示，王健林從來不參與和接待此類富豪榜的評選，對此資料不作任何評價。去年位列房地產榜前十名的幾張舊面孔，在今年的前十名名單中已經找不到蹤跡。比如，碧桂園的楊惠妍家族、雅居樂的陳卓林家族與泛海建設的盧志強。

胡潤表示，在房地產榜上，對於投資多元化的富豪，只計算了上榜企業家在房地產的財富。如：楊惠妍家族在房地產領域的財富是186億元（未計算她在套現及其他領域的財富54億元）。

今年的房地產榜有6位新人上榜，占房地產榜總人數的12%，而去年有9位新上榜。胡潤表示，隨著行業的逐漸成熟以及競爭的愈加激烈，房地產行業的進入門檻也逐漸提高，房地產榜單的新舊交替速度放緩，但這同時也意味著房地產行業的佈局已經趨於穩定。

胡潤說：“在未來15年中國的城市化進程中，房地產開發商只要做好自己的品牌，還是有很多的發展空間。

堅持策略 開發高端商業物業

潘石屹：調控新政對商業地產影響不大

【本報綜合報導】加息了！預期中的一隻調控“靴子”終於落地，這是中國央行年內首次加息，也是時隔34個月後，央行首次動用加息這一調控手段，顯示貨幣政策將步入緊縮通道，可能要催生樓市“拐點”。

在成本壓力大的情況下，更多的低端買家會被排擠出市場。中國央行宣佈自2010年10月20日起，上調金融機構人民幣存款基準利率。其中，一年期存款基準利率和一年期貸款基準利率分別上調0.25個百分點。由於此次加息行為緊隨房地產“二次調控”政策出臺，因此被業內看作是“加劇二次調控威力”的一項舉措。

上海易居房地產研究院綜合部部長楊紅旭認為，房地產對信貸依賴度很高，加息將直接提高開發貸款和個人房貸的利息成本，增加了房地產開發和個人購房的難度，尤其是市場需求會因此而短暫減少，對於房地產市場屬於利空影響。

每次加息，對按揭購房者來說，都意味著月供的增加。這次，央行對一年期貸款基準利率上調0.25個百分點，由現行的5.31%提高到5.56%；其他各檔次貸款基準利率相應調整，雖然變化不大，但增加的利息算下來卻不是一個小數字。

此次加息措施的出臺無疑對房價漲勢起到了抑制作用。業內人士指出，雖然與之前的政策相比，此次

加息只有0.25個百分點，但近兩年的貨幣寬鬆政策至此已預示著開始收緊，市場流動性將明顯趨緊。

“這次加息就是對房地產的再次調控。”一位國有房地產企業負責人直言不諱道，“貸款成本支出的增加，將會抑制住相當部分購房者入市。這對於當前以銷售回籠資金為主的開發商來說，無疑是有影響的。”

“在成本壓力大的情況下，更多的低端買家會被排擠出市場。”中房信分析師薛建雄指出。上實控股副總裁倪建達認為，加息雖然並不是直接針對房地產，但由於涉及到整體經濟的成本均在增加之中，因此對於盲目流入樓市的“過熱資金”會有一定抑制性。

您給我一份信任 我還您一個保證

絕無隱藏費用

626.377.2168
lucy.li21@yahoo.com

LUCY LI 李彤

英國格拉斯大學、生物學博士、愛丁堡大學博士後
在美科技公司工作多年

專精 住宅 商業

可不可收入
重新貸款最高到房價的 **105%**
Connectional Loan
FHA, VA

十年貸款經驗 無論您是買屋 還是重新貸款 我都能為您選到 最適合的方案

貸款利息已到40年最低

30年固定 **4.0%** 15年固定 **3.625%**

0 POINT

歡迎來電諮詢 留言必回

免費房屋估價 諮詢及出示Pre-Approval Letter 證明

626-456-3171 秦

Montebello

★2單位 獨立出入 各2房1浴 租\$3000..... 售\$45萬8

Monterey Park

★2房2浴 康斗..... 售\$28萬
★獨立屋 3房1浴..... 售\$38萬

South El Monte

★獨立屋 2房1浴+紅利房..... 售\$21萬5

Temple City

★獨立屋 3房1浴..... 售\$45萬

El Monte

★獨立屋 3房2浴..... 售\$28萬8

國/粵/英 DRE#01857812

IRN Realty 精英地產

626.456.3171