二次調控高壓態勢 北京房市成交低迷

庫存依然高位 開發商將面臨長期消化不良的尷尬

自12月1日起，嚴禁房地產建築開發企業直接收存商品房預售資金，商品房預售資金應當全部存入商品房預售資金監管專用賬戶，保證預售資金優先用於工程建設。在生存壓力下，一些開發商除了加快入市之外，並力推小戶型低總價以求資金迅速回籠。

【本報綜合報導】北京市10月25日出台《商品房預售資金監督管理暫行辦法》，對商品房實施“專款專用”監管。自12月1日起，嚴禁房地產開發企業直接收存商品房預售資金，商品房預售資金應當全部存入商品房預售資金監管專用賬戶，需保證預售資金優先用於工程建設。

分析指出，這一政策將加大開發商自有資金壓力，迫使開發商必須加快開發進度，並採取合理定價，以實現快速銷售，以盡快回籠資金。“這意味著購房人按預售合同支付的定金、首付款、購房貸款等不得由房地產商直接收存，須全部存入監管專用賬戶。”一位業內人士解釋說。

10月25日，國土部部長徐紹史表示，土地違法問責目前正在進行數據審核確認工作，國土部不會爽約，年內將嚴格問責。徐紹史同時表示，在監察部、人力資源社會保障部的核准工作完成後，將對一部分土地違法違規情況較嚴重的地方負責人進行約談，同時對土地違法違規較嚴重的地方政府負責人進行問責。徐紹史預計，上述工作估計於11-12月份間完成。

據透露，目前國土部已對77個重點城市土地進行了從土地的審批、徵轉、出讓、開發到抵押融資全鏈條督察。

近期加強監督土地增值稅徵管、嚴格開發貸款審批以及三年來的首度加息，直接導致一些開發商資金壓力的加劇，尤其是前期拿地較大、開發壓力較大且尚未開盤銷售的企業，成本壓力與資金壓力、銷售壓力疊加，企業風險有所放大。亞豪機構副總經理高姍認為，此次調控顯然是作用於中長期，市場的低迷將會持續一段較長的時間，降低銷售目標以求生存正成為越來越多開發企業的戰略調整方向。因此儘管11月市場前景暗淡，但一些純新盤包括前期推盤量不多，回款金額不足的老項目還是加快了入市的步伐。

北京中原地產張大偉直言，一般開發商，特別是一些中等規模的開發商會同時開發多個項目，如果資金被鎖定將使得開發商很難再閃轉騰挪，也將使很多拖延開發的房企得不償失，不得不加快現有項目開發。

對此，SOHO中國董事長潘石屹也認為，預售款是開發商主要運作資金之一，佔比在50%甚至更多，因而影響是巨大的。

在二次調控之下，目前樓市成交量明顯下滑。統計數據顯示，上周北京市商品房期房簽下跌約4成，新開樓盤簽約量更是僅有4套，簽約率為0.3%。根據北京房地產交易管理網數據，10月18日-24日，北京期房和現房住宅簽約1444套，與第三周（11-17日）相比，環比下降33%。“這反映了成交量低迷，預計下周的簽約量依然不樂觀。”北京鏈家地產首席分析師張月說。她說，上周北京共有5個項目獲得預售許可，但截至24日僅一個項目有成交，而簽約量僅4套。“這意味著上周北京新項目的簽約率僅0.3%，這罕見數據也反映出市場的觀望僵持。”張月說。

在生存壓力下，一些開發商不僅加快入市，而且力推50平方米低總價小戶型以求資金迅速回籠。11月開盤項目中有多達12個純新盤計劃入市，佔總量的一半以上，包括萬科紅、魯能·7號院、中景·未山賦等，老項目後期則包括香江別墅、遠洋東方、金地仰山、華業東方玫瑰。亞豪機構統計數據顯示，11月北京市計劃開盤項目有23個，而去年同期的開盤項目量則高達52個，同比明顯減少。

北京房地產交易管理網數據顯示，10月份商品房存量一直保持在10萬套以上，並呈現逐步擴大的態勢。截至10月25日，新建商品房存量為102979套，這是繼9月29日突破存量10萬套後連續27天存量一直維持在10萬以上。

世博近尾聲 上海浦東世博板塊租金降

上海酒店價格將趨於正常

【本報綜合報導】歷時半年，上海世博會終於進入收官的最後一周，隨著世博租客“退潮”，曾經受到世博推動的租賃市場也開始出現微妙變化。浦東世博板塊租金有所下降，逐漸回歸理性。

上海中原世博分行10月底成交了一套“現代印象”三房，世博召開前夕租金為7000-8000元/月，現在成交的同類型租賃房源，租金已經明顯回落，約5000元/月。

據上海中原世博分行陳懿經理介紹，目前板塊內租金價格有所下降，比世博召開前的一兩個月要回落約20%-30%，比如4月份，區域內兩房租金大概6000元/月，現在基本4000元/月就可以租到。

陳經理表示，租金“降溫”一方面因為世博會臨近收官，許多為方便觀博租住這裏的客戶開始“退潮”，另一部分園區內的工作人員租期也即將到期，新的租賃客戶基本不是源自於世博，而是一般上班族，租金難有上升空間。

雖然世博期間賺得盆滿缽滿，但是日租房房東們對世博會閉幕後的前景並不看好，抓緊最後幾天推銷房源，準備賺到最後一桶金後“見好就收”。

漢宇地產董事總經理施宏睿認為，世博期間日租房的突然崛起主要是因為上海的經濟型酒店難以支撐大客流的需求，讓價位相近的日租房撿了便宜。世博會結束後，上海的經濟型酒店數量還是比較充裕的，酒店價格也會趨於正常，“

不倫不類”的日租房難有生存空間。他預計，會有一部分嘗到甜頭的日租房東繼續提供此類租賃，但是比例將大大下降，競爭壓力也會加劇。

施宏睿告訴記者，大中型的房產中介都是提供長期租賃服務為主，基本不會提供日租服務。日租房多還是個人經營，嚴格上說並沒有經營權，難以形成規模，零星生意不如長租穩定，房東還是可能會轉向長租。

據瞭解，許多來租日租房的是沒有提前訂到適合旅館的世博遊客。因為快捷酒店一房難求，上月從北京來上海觀博的薛小姐訂了世博園附近的一間日租房。可是上海的日租房經歷並不愉悅，雖然入園很方便，但是房屋老舊，房東是世博後才開始做起日租生意的，顯然不太專業，讓她對承諾的一客一換的床上用品都不甚放心。近300元的租金比起全國連鎖的快捷酒店也不低，她表示以後不會再考慮日租房。

香港樓價緣何持續上升

中國經濟增長能力與美國貨幣危機

【本報綜合報導】香港金管局日前向立法會呈交香港最新經濟及金融形勢文件指出，目前香港豪宅樓價已較1997年的高峰期高出近14%，而一般住宅也比該高峰期只低約一成。豪宅和一般住宅都比2008年金融海嘯時的低價位累計上升逾45%。資深地產專家施永青表示，可以推動香港樓價上升的因素很多，在宏觀方面有兩個主導作用的因素，一個是源自中國的經濟增長能力，另一個源自美國的貨幣危機。

施永青指出，改革開放後，中國經濟恢復動力，已高速上升了三十年；如果沒有重大的外來幹預，憑中國內在動力，有機會再衝兩個三十年，重新成為世界的一級強國。香港如果能夠恰當地定位，當可受惠於中國經濟的特大週期。

施永青表示，美國人欠下數以萬億計的外債，看來全沒有打算還的跡象；唯一的出路是靠貶值賴債。那要貶多少才還得起呢？貶一半可能還不夠，起碼要貶三分之二，才可以還得輕鬆一點。港元與美元掛鈎，港元若跟著貶三分之二，那樓價就得升兩倍。因此，單是美元貶值因素，已足以令未來樓價升個不停。

中原地產研究部聯席董事黃良升指出，截至今年10月17日，反映本港樓價走勢的“中原城市領先指數”錄得85.13點，與金融海嘯後的2008年12月28日的56.78點低位相比，樓價22個月累積上升49.9%。他表示，數據顯示近兩年香港樓市氣氛暢旺，主要是受低息持續及資金流入刺激影響，港人的買樓意欲強勁，帶動樓價不斷上揚。

香港特首曾蔭權曾多次針對港人買樓難投訴作出回應指出，他們可考慮到新界較偏遠的地方置業。

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
可不查收入
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

愛滿地市 El Monte
★獨立2單位……售$40萬
★2單位……售$39萬
阿凱迪亞市 Arcadia
★獨立屋 4房3浴 室內2000呎……售$92萬
天普市 Temple City
★獨立屋 3房2浴……售$60萬
蒙特利公園 Monterey Park
★康斗 2房1浴……售$22萬
蒙特貝利市 Montebello
★康斗 2房1浴……售$22萬
蒙羅維亞 Monovia
★2單位……售$52萬