

# 中國樓市入嚴冬 10月商品房成交量下降

## 樓市調控已半年餘 高壓政策對中國房地產市場的分化效應正逐步顯現

除了房價、地價、開盤量以及成交量等樓市指標在分化外，處在市場另一方的開發商，在經歷了市場的觀望、低迷、亢奮後也開始逐步分化，不僅經營業績大相逕庭，而且在拿地以及經營思路等方面也在適應調整。

【本報綜合報導】中國國家統計局公佈的數據顯示，10月全國房價同比上漲8.6%，但漲幅比9月份縮小0.5個百分點；同時，10月商品房銷售面積和銷售額環比分別下降11.2%和7.7%。業內人士對此分析稱，“新五條”對樓市的影響已初現成效，預計11、12月的樓市出現量價齊跌的可能性加大。

隨著9月底以來一系列調控新措施的出台，原本被寄予厚望的10月樓市開始降溫。根據國家統計局的數據，10月份，全國70個大中

城市房屋銷售價格環比上漲0.2%，漲幅比上月回落0.3個百分點。與此同時，10月份的商品房銷售也呈現低迷的局面，當月全國商品房銷售面積環比9月份大幅下降11.2%，銷售金額下降7.7%。與“金九”樓市相比，“銀十”的成色明顯不足。北京一、二手房成交量大幅下滑，而住宅均價也首次回落至2萬元以下，本月新推樓盤數量也創下新低，這不禁讓業界感嘆樓市的冬天已經來臨。不僅北京10月的樓市成交量遭遇“腰斬”，上海、深圳也同樣如此。數據顯示，10月份，深圳一手房銷售面積45.46萬平方米，同比下降8.5%，環比下降1.8%。而在上海，不僅一手樓市新增供應“被腰斬”，二手樓市成交量暴跌超三成，同時，因為“限購令”的執行，市場上的退房數也呈逐步擴大的趨勢。

易居中國分析師薛建雄分析認為，10月環比上漲8.6%仍較高，但漲幅比9月份縮小0.5個百分點；同時9月環比8月上漲0.5%，而10月房價環比上漲0.2%，表明漲幅受到調控影響在縮小，而隨著調控的深入，預期11月的房價就將止漲，12月的環比數據可能出現微跌。

這一觀點也得到了全國工商聯房地產商會會長聶梅生的認同，她認為，環比上漲0.2%屬於9月房價上漲的餘波，但漲幅已經在下降，說明高壓政策下已經初顯效果。事實上，除了房價、地價、開盤量以及成交量等樓市指標在分化外，處在市場另一方的開發商，在經歷了市場的觀望、低迷、亢奮後也開始逐步分化，不僅經營業績大相逕庭，而且在拿地以及經營思路等方面也在適應調整。業內人士分析認為，隨著調控力度的持續，開發商會加快分化淘汰，從而市場洗牌將又一次開始。

統計局數據還顯示，10月全國商品房銷售面積9278萬平方米，雖同比增長16.0%，但絕對量比9月減少1167萬平方米，下降11.2%；全國商品房銷售額5076億元，

與9月相比仍減少423億元，下降7.7%。

中原集團研究中心高級經理劉淵提到，一般來說，房地長調控措施的威力總是先體現在成交量的下降上，而目前全國70個大中城市的住宅成交量以及成交價格都有了環比下降趨勢，這說明“新五條”的影響正在逐步顯現。

對於未來房價走勢，聶梅生認為，一般來說，交易量會先於房價顯現樓市調控政策效果，交易量與環比有一定相關性，這表明未來兩個月房價環比將出現實質性回調，出現持平甚至負數。“樓市調控力度已是非常大了，我預計12月房價同比會在5%左右，環比或出現負增長。”劉淵認為，政策對成交價格的停滯影響將在明年二月份這個節點體現，“三月份一般來說是樓市旺季，到時還應根據“兩會”的基調來看走勢，但接下來的樓市基本可以判定為平穩發展。”

“首套房首付提高及購房優惠的逐步取消，導致房源成交類型逐漸趨向中端市場，改善性需求佔比隨之上漲，使得房價依然保持了慣性上漲的趨勢。”北京中原房地產三級市場研究部研究總監張大偉表示

。儘管10月相比9月在成交量上出現了明顯的回落，但70個大中城市當中依舊有將近60個城市出現了房價環比上漲的情況。

張大偉表示，在日趨嚴厲的調控政策之下，目前依然入市的購房者以及很多持房惜售的房主都有抵禦通脹的考慮，房地產的避險功能成為支撐價格繼續上行的因素。

同時，從北京等一線城市10月房地產成交的具體情況來看，高端物業的成交量漲幅明顯低於其他類型的物業，這對成交均價形成了打壓。隨著各地限購令的不斷出台，投資需求明顯萎縮，這也將繼續影響素有“投資風向標”之稱的高端物業的成交，從而導致市場整體成交價格的走低。“預計11月開始，房價將進入下調通道。”張大偉表示。

不過由高端物業引發的成交均價的降低是否會成為市場全面降價的開始，現在看依舊不明朗，對於普通購房者而言，一般性商品住宅價格的回落才有真正的意義。經測算，1-10月份全國商品住宅成交均價上漲5.6%，證明房價仍在高位運行。

# 開發商 資金緊縮

## 中國將制定基本住房保障法

【本報綜合報導】隨著調控的逐漸深入，尤其是部分地區陸續出臺嚴厲房地產預售資金的措施，使得本已趨緊的開發企業資金面臨進一步緊縮的憂慮。

根據中國國家統計局數據，1-10月，房地產開發企業本年資金來源56923億元，同比增長32.0%，增幅較1-9月降低0.5個百分點。自1-2月增幅觸頂之後，已是連續第8個月回落。業內人士分析認為，隨著政策的趨緊，接下來開發企業的資金來源增幅將持續收窄，開發企業資金面將由寬松向緊張逐漸演變，未來開發商增加促銷行動的可能性會很大。

另外，從資金來源的結構看，自籌資金的增長率相比其他資金來源的增長率依舊處於絕對優勢，除利用外資之外，各項資金來源的增幅均呈現放緩態勢，尤其是國內貸款，相比三季度27.2%的增幅，10月份增幅再次下降，達到26.3%。張大偉表示，臨近年底，多數銀行年內信貸額度已經基本用完，這將

使已受到預售資金監管的開發商，在資金上的壓力更大，年底銷售淡季降價的趨勢將更加明顯。

除此之外，特別需要注意的是，在房地產企業本年資金來源中，1-10月利用外資的增幅高達43.3%，增幅大大高於前三季度26.0%和1-8月的23.9%的增幅。10月一個月增加的外資高達87億元，佔到前10個月利用外資總和的16%以上。

利用外資金額的突然增大既有部分企業的外資債務，也一定程度上反映出在人民幣升值的大環境下，外資進入中國樓市的現實。上海易居房地產綜合研究院綜合研究部部長楊紅旭表示，“在房企資金面整體趨緊的趨勢下，應該警惕熱錢趁機湧入樓市，推高資產價格。”

從全國人大財經委員會獲悉，住房和城鄉建設部已形成本住房保障法徵求意見稿，目前正在徵求各方意見，對徵求意見稿進行修改、完善。

針對人大代表的議案，住房和城

鄉建設部表示，住房保障法的起草已列入立法計劃，並已形成本住房保障法徵求意見稿。該稿規定了城鎮基本住房保障標準、範圍、方式，保障性住房的規劃、建設與管理，住房租賃補貼，土地、財政、稅收與金融支持，基本住房保障的組織落實，農村住房保障制度。目前，意見稿正在徵求各方意見，並進行修改和完善。



# 北京商品房監管再出新規

## 持續高壓態勢不減


【本報綜合報導】北京對開發商的預售監管愈加趨緊，不到半個月的時間，頻繁出臺了多項商品房預售監管政策，顯示開發商的預售行為全部置於政府的嚴厲監管之下。北京在商品房預售監管方面走在了全國的前列。11月8日公佈的商品房預售方案，首度明確開發商須公示預售商品房的價格和優惠幅度，以及自留商品房的套數、房號及原因等舉措，以防止捂盤惜售、內部認購等違規銷售行為。

新規將給開發商施加一個壓力，即不能有捂盤惜售、內部認購等違規銷售行為。政府對預售已加強監

管，開發商不能存在僥倖心理。如果開發商被發現有違規行為，將被責成限期整改。拒不整改的，將被暫停該項目網上簽約，即無法預售，並記入房地產開發企業信用檔案，通過媒體曝光。


北京將於12月1日執行預售款監管制度。劃新增8000公頃，計劃基本完成開發8000公頃，年末結存1.4萬公頃。新增的土地儲備中，居住用地占65%，商服及其他用地占35%。今年，北京優先儲備開發軌道交通沿線、新城、城南和城鄉結合部的土地，加快城市空間結構調整。

**Lily 雷**  
Dre# 01883075 精通國粵英語  
專業地產經紀  
住宅 商業 土地 投資 開發 管理 出租



3房1浴室 室內1085呎 地大5355呎

**Monterey Park \$398,880**



2房1浴室 室內1083呎 地大4950呎

**San Gabriel \$430,880**

- ★San Gabriel 3房2浴室 室內1325呎 地大6660呎.....\$448,000
- ★San Gabriel 3房2浴室 室內1144呎 地大5510呎.....\$469,000
- ★San Gabriel 3房2浴室 室內1276呎 地大9900呎.....\$399,500
- ★Rosemead 4房1浴室 室內1218呎 地大7900呎.....\$450,000
- ★Rosemead 3房1.5浴室 室內1236呎 地大6996呎.....\$448,000
- ★Rosemead 3房2.5浴室 室內1634呎 地大9290呎.....\$405,000
- ★Temple City 3房1浴室 室內1124呎 地大5650呎.....\$445,000
- ★Temple City 3房2浴室 室內1200呎 地大5150呎.....\$478,000
- ★Temple City 3房1浴室 室內1106呎 地大5040呎.....\$548,000
- ★Monterey Park 3房1浴室 室內1085呎 地大5355呎.....\$398,800
- ★Monterey Park 3房2浴室 室內1699呎 地大5576呎.....\$475,000
- ★Monterey Park 2房1浴室 室內980呎 地大5020呎.....\$375,000
- ★Alhambra 3房1浴室 室內1114呎 地大6048呎.....\$495,000
- ★Alhambra 3房1浴室 室內1569呎 地大6957呎.....\$539,000
- ★Alhambra 2房1浴室 室內1072呎 地大5160呎.....\$299,900
- ★Arcadia 3房3浴室 室內1942呎 地大3171呎.....\$598,000
- ★Arcadia 5房3浴室 室內2462呎.....\$668,000
- ★Arcadia 3房2浴室 室內1794呎 地大6448呎.....\$618,000

**多棟房在 El Monte 和 Baldwin Park 誠心為您服務**

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 室內2000呎.....售\$92萬

天普市 Temple City

- ★獨立屋 3房2浴室.....售\$60萬

蒙特利公園 Monterey Park

- ★康斗 2房1浴室.....售\$22萬

蒙特貝利市 Montebello

- ★康斗 2房1浴室.....售\$22萬

蒙羅維亞 Monrovia

- ★2單位.....售\$52萬

國/粵/英 DRE#01857812

626-456-3171

**IRN Realty 精英地產**