

# 北京樓市調控 深陷多方博弈

## 實施資金監管 明確地逼迫開發商降價促銷 明年5月入市高峰將是重要的時間節點

業內人士表示，在當前開發商普遍錢緊的情況下，資金監管政策有望成為高房價的最後一把稻草，迫使開發商降價促銷。

【本報綜合報導】12月1日，被稱為史上最嚴厲的資金監管政策在北京實施，此外，北京市商品房預售方案管理新規定也於同日執行。上週，中國指數研究院監測的35個城市中，有17個城市樓市成交量上漲。重點城市中，北京、杭州等7個城市成交量環比上漲，其中，北京受保障房成交影響，漲幅最大，達62.39%；重慶、杭州漲幅超過了30%。成都、武漢和廣州成交面積均環比下跌，其中成都、武漢跌幅較大，在35%以上。  
**北京二手房交易量創7月來新高**  
根據北京市房地產交易管理網的

網簽數據顯示：11月全市二手房住宅網簽總量為16805套，相比上月上升了18.66%，創下了4月政策調整以來的新高。11月月末最後一天成交量還突破了千套大關，為過去61天來日成交的最高值。作為2010年的最後一個月，買賣雙方在政策的高壓控制下仍然保有較高的購房熱情。一方面今年北京市軌道交通延展和逐步完工通車的消息充斥著人們的視線，京城軌道交通的網絡幾乎遍及各個區位。大興線、亦莊線、房山線、昌平線和順義線將在明年年初陸續開通，這不僅彌補了先前欲選購遠郊地

段購房者的疑慮，還在潛移默化中淡化了遠郊區縣房源地段因素，其價格優勢和交通雙方面的保障擴大了購房者的置業版圖，有望促進郊區成交量出現上漲。此外，目前整體經濟的通脹速度並未出現明顯放緩。雖然工信部、發改委、國務院等相關機關部門相繼制定推出價格管控制條例，但是市場中的加息預期依舊強烈，不排除年末可能再度加息。再考慮到營業稅的臨時優惠期限將至以及首套貸款利率8.5折的優惠政策也或將終結，年底的二手房市場中可能會因為政策的變化引發

一輪新的交易高峰。  
**11月北京房租創全年新高**  
從過往幾年市場狀況來看，11月的北京市租賃市場處於成交量、價齊降的市場淡季。但綜合本月租賃市場的表現，除成交量再度出現小幅下滑以外，市場中的租金水平卻悄然之中創出了全年新高。從市場中的各項數據指標來看：北京租賃市場目前處於市場交易淡季，業主房源供應持續上升，但客戶需求卻出現萎縮，交易活躍度相對較低。值得關注的是，本月市場中的平均成交價卻創下了今年以來的新高，這在過往的幾年中極為少見。從過去的7年市場走勢來看，也只有2009年年末出現了與現在類似的狀況。  
**狂炒概念 燕郊再造樓市泡沫**  
冬日蕭條的景象並未影響不斷升溫的燕郊樓市。和幾年前一樣，開發商依然把大北京和地鐵的概念當成炒作資本，不斷釋放利好消息，而這次被打動的不僅是北京的購房者，也吸引了遠道而來的河南、山東、內蒙古的購房者。在開發商的描繪中，燕郊將升級為一個地級市，未來市政投資額將

達到200億元，而且還將有輕軌與北京對接。在這樣的炒作下，燕郊樓盤11月開始出現了大規模的漲價，短短20天內，燕郊房價直逼萬元大關，已回到年初高點，上漲了近千元。在燕郊樓市上漲的背後，一條利益鏈浮出水面，開始不斷地為房價上漲製造著這樣或者那樣的利好消息。  
**高房價或遇“最後一把稻草”**  
由於政策實施以項目辦理預售許可證的時間為準，許多開發商加緊推盤，紛紛趕在12月1日前入市。據北京房地產交易管理網數據顯示，11月預售期房住宅項目達到了43個，提供房源總套數達到了12732套，環比分別上漲了186%及157%。期房住宅總成交量達到了10107套，繼9月以後調控期再次突破萬套，環比10月上漲了46.6%。但公眾最為關注的房價卻未見下調。據鏈家監測的130餘個期房項目來看，11月期房的成交均價是21258元/平方米，較上月上升3%。  
北京聯達四方總經理楊少鋒認為，限購令已經使得銷售低迷，而預售監管一旦全國推廣，整個房地

產行業將面臨近十年來最大的危機，“沒有做好準備的房企，資金鍊斷裂將在所難免。房價大幅下跌、爛尾樓頻現或許將再次大規模出現。”針對預售資金監管新規定，中經聯盟秘書長陳雲峰認為這可能是“壓低房價的最後一把稻草”。“因為說一根稻草太輕了。據我了解，現在缺錢是開發商的普遍狀態，70%的公司已經是長期負債經營，因此實施資金監管，應該說非常明確地逼迫開發商降價促銷。”陳雲峰預計，考慮到政策效應的滯後性，今年內未必顯現，明年5月入市高峰將是一個重要的時間節點。  
北京市土地整理儲備中心副主任葉向忠接受採訪時表示：“資金監管對房價的作用是間接的，徵收土地增值稅更為直接。”  
據悉，今年5月底至6月初，國稅總局等部門接連出台多個關於徵收土地增值稅的通知，明確“除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%”，而且按照四級超率累進稅率（最低30%，最高60%）核定徵收，也就是說，開發商漲價過高反而得不償失。但政策頒布至今，尚未聽聞實際徵收的案例。

# 中國二三線城市房價或將回落 外資再賭中國樓市

【本報綜合報導】近期不少國際資金也開始進入中國樓市。今年前10月，房地產領域實際使用外資額同比猛增48.04%，僅10月份一個月增加的外資就高達87億美元。而據商務部披露的外商投資房地產備案顯示，11月截至26日，全國完成備案的外商投資房地產企業有108家，相比整個10月份的42家，環比增長157.14%。  
**11月外資房企環比暴增157%**  
“9·29”樓市新政已滿兩月，全國主要城市雖然房屋成交量有所下滑，但房價依然未見明顯回落，不少二三線城市房價仍呈上漲態勢。值得注意的是，外資對樓市熱情不減，據商務部對外披露信息顯示，11月外商投資房地產企業環比暴增157%。業內人士表示，由於通脹壓力較大，負利率削弱樓市調控效果，房價短期難降。  
就在11月中旬，中央政府再次推出限外新政，嚴格控制外商在國內購買住宅進入房地產市場。11月17日，成都市城鄉房產管理局出台關於執行《進一步規範境外機

構和個人購房管理的通知》的通知，凡境外個人在境內只能購買一套用於自住的住房。  
在境內設立分支、代表機構的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。不過，易居中國房地產研究院綜合部部長楊紅旭認為，目前外商看重的是人民幣升值以及高利率。  
另外，央行數據顯示，10月金融機構新增外匯存款5190.47億元，創下2008年4月以來的單月新增之最。專家表示，新興市場已再度成為國際游資流動的主要目的地，特別是美國第二輪量化貨幣政策啟動後，游資湧入明顯提速。而樓市和股市成為游資的主要聚集地。  
**中國二三線城市房價將回落**  
11月29日，渣打銀行在最新一期的中國房地產調研報告中預測，明年上半年，由於大規模的供給增加，一些二線城市和眾多三線城市的房價將調頭回落；而一線城市和部分二線城市，因新增供給的缺乏而難以降價。  
渣打10月份對房地產開發商的

調研發現，開發商經營狀況普遍良好，對市場需求信心有很大提高。而數據也顯示，目前房地產建設活動的增速仍在上升。但鑑於即將到來的全國範圍內的庫存增加，開發商將在明年一季度縮減建設規模。  
中國政府從4月份以來出的一系列房地產調控政策。報告認為，諸如限制購房套數、提高首付比例及貸款成本、抑制開發商囤地等舉措，雖然使投機性的購買活動明顯減少，但卻沒有解決根本問題。  
報告分析說，中國房地產市場的泡沫，成因複雜，諸如存款利率實際為負，居民缺乏多樣化投資渠道，同時還有土地的壟斷、幣值低估等。如果上述根本問題不能解決，房地產市場的長期預期就不會改變，而一旦貨幣政策再次放鬆，房地產泡沫將重新顯現。  
報告甚至警告，“即便中國政府能夠贏得2010-2011年調控房價的這場局部戰役，卻仍可能成為與房地產業整場戰爭的輸家”。但對央行近期的加息舉措，報告認為，這是解決根本性問題的一大進展。

# 政策利空 境外人士未抽身 九成境外人士 上海購房一次性付現

【本報綜合報導】據上海永慶房屋研展部統計，自四月房貸收緊之後，永慶房屋5月至今累計成交的二手房中，一次性付清的成交佔比32%，相比前個4月一次性付清佔比23%，不貸款佔比大幅提高了28%。在4月房貸政策逐漸收緊之後的二手房市場，消費者購房選擇一次性付清的比例大幅提高約三成。另據上海永慶房屋內部統計，購房貸款比例1-4月月平均比例76%；5-11月月平均比下降為68%，購房貸款比例呈逐月下降，其中境外人士從4月房貸收緊政策以來，購房貸款比例從21.8%萎縮剩下至9.4%，九成境外人士紛紛選擇一次

性付現進場。  
據《新聞晚報》報導，上海永慶房屋總經理陳史翎表示，九成境外人士選擇不貸款方式進場，原因有三：首先，因為政策層面，對境外人士貸款的限制升級，境外買家獲取貸款比較困難。其次，貨幣利率逐步提高。對境外人士而言，他們對房產的投資，走的是長線，對利息因素考量大。  
最近央行的加息，境外人士考慮到利息成本，更傾向無貸款買房。最後，境外人投資中國的房地產，是把外幣合法轉成人民幣的最佳途徑，主要是為了賺取匯率的差價，並不完全看重房價的漲跌價差。他

們選擇不貸款方式入場，可以更方便地賺取匯率差。  
“因此，政策利空下，境外人士並未抽身離開，放棄上海房地產這塊誘人的蛋糕，他們資金雄厚，大多選擇了一次性付清。”陳史翎如是說。  
據搜房網數據監控中心調查顯示，明年年初或現集中性購房，58.4%的網友認為明年年初是入市最佳時期。其次，17.4%的網友或考慮今年12月份購房。不到一成的網友（2%）或會追趕11月購房末班車。22%的網友選擇其他，部分網友坦言，目前仍以觀望為主，一旦時機成熟，就會抓緊入市。

**現金買主 誠微賣主 免費到府估價**

買屋賣屋 專業服務

**Ava Loo**  
Email: Avaloo2468@gmail.com

9139 Las Tunas Drive, Temple City, CA 91780  
Tel: 626-382-1688 Fax: 626-382-1708

**626-689-0306** DRE# 01876834

<b>Arcadia 城市屋</b> \$385000 3房2浴 室內1221呎	<b>Arcadia 城市屋</b> <b>SOLD</b> \$459000 3房3浴 室內1520呎	<b>Arcadia 城市屋</b> \$385000 3房2浴 室內1221呎	<b>Rosemead 城市屋</b> \$430000 3房4浴 室內2060呎
<b>San Gabriel 城市屋</b> \$420000 3房3浴 室內1550呎	<b>Arcadia 獨立屋</b> \$950000 3房3浴 室內2424呎 地12770呎	<b>Arcadia 獨立屋</b> \$898000 4房3浴 室內2948呎 地6750呎	<b>San Gabriel 城市屋</b> \$350000 2房3浴 室內1320呎

★Arcadia 3房3浴 城市屋 1579呎 全新裝修 冰箱 烘 洗機 2車庫.. 租\$1950  
★Carson city 3房4浴 全新PUD 室內2063呎 地4000呎 ..... 售\$430000  
★Temple city 3房3浴 全新PUD 1585呎 地4000呎 Temple 學區 .... 售\$549000  
★Temple city 4房3浴 1991 PUD 室內2128呎地4200呎..... 售\$539000  
★Arcadia 3房2浴 城市屋 室內1579呎 ..... 售\$478000  
★Arcadia 2房2浴 城市屋 室內1310呎 ..... 售\$399000  
★San Gabriel 城市屋 2房2浴 室內1370呎..... 售\$479000

**另有大量未上市法拍屋適合現金買主 歡迎您電話查詢**

**626-456-3171 秦**

**阿罕布拉市 Alhambra**  
★獨立屋 3房2浴 室內1700餘呎 地大7千餘呎 ..... 售\$55萬

**愛滿地市 El Monte**  
★獨立4單位 3個2房1浴 1個1房1浴 收租好 ..... 售\$55萬

**阿凱迪亞市 Arcadia**  
★獨立屋 4房3浴 室內2000呎..... 售\$92萬

國/粵/英 DRE#01857812

**IRN Realty 精英地產**  
**626.456.3171**