

楼市调控“再升级”动向追踪

房价走势趋稳 市场明显降温

交易量回调明显 降“虚火”效果显著

国家统计局本月18日最新数据显示，一线和热点二线城市因地制宜、因城施策实施调控政策以来，房价走势明显趋稳。70个大中城市中一二线城市房地产市场明显降温，三线城市较为稳定。

在北京，自国庆节实施“京八条”调控新政以来，许多购房者都感受到“过山车”似的行情变化。

软件工程师杨先生两个月前想换一套西城区的学区房，由于当时房价“脱缰”上涨，房主加价两次至760万依然惜售。调控后不到一周，中介又打电话来说房主愿意卖了。可杨先生却害怕自己“高位接盘”而不再盲目跟风。

“新政对我们影响不知道还将持续多久。”位于北京西南五环外的某“刚需盘”销售人员坦言，过去休息日能接待30组左右客户，现在最多几组。而在海淀区某“改善盘”售楼处，记者停留的两个多小时里，鲜有客户光顾，曾经人头攒动的看房热潮不复存在。

“进入11月以来，各地新房和二手房整体成交量再度环比回落，且降幅均有所扩大，一些非调控城市也受到了政策的外溢影响。”中原集团研究董事程渠认为，限购政策再度收紧，意味着

地方的调控力度存在继续趋紧的可能。

在房价曾“领涨”的深圳，经过两次调控加码后楼市显著“降温”。根据深圳市规土局公布的日交易情况计算，10月份，深圳新建商品住宅成交面积同比下降22.1%，二手房成交下降6.2%；从价格看，新房成交均价55611元每平方米，环比下降10%。至此，深圳房价连续三个月上涨势头得到扭转。

一线城市涨势不再，热点二线城市更是“转冷”。记者看到，一些楼盘甚至出现批量退房现象；有的二手房中介门口，前来解约的市民甚至排起了队，但大规模违约并未出现。

“由于限购限贷，客户要么失去购房资格，要么掏不起增加的首付，更多的是借机缓一缓。我们有50多位交过意向金的客户基本都申请退款了；另外88位付完定金的客户也有部分放弃交易。”苏州工业园区东沙湖路某新楼盘的销售人员感叹说，现在投资投机者肯定看不到了，刚需改善者也选择观望。

“由于网签有滞后期，预计10月以来各地成交量回落的行情，将在11月、12月数据集中体现。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说。

楼市调控“第一波”之后，“第二波”又袭来。

继9月末近20个热点城市陆续启动新一轮楼市调控后，近日，深圳、杭州、武汉、南京等多地再度推出新政“升级版”，不仅首付比例进一步提高，本地户籍购买第三套房更是被严格控制。

从“彻夜排队抢房”到纷纷退购房定金，从“过户号一票难求”到个别楼盘交易量“一夜归零”……调控重拳之下，楼市还将怎样变化，房价会否大幅走低？记者深入10余个城市，追踪楼市最新变局。

未开盘项目压力大 部分楼盘将“调价保量”

记者实地走访出台新政城市的多个楼盘发现，虽然调控后新建商品房普遍遭遇看房人数锐减、交易量跳水等降温行情，但截至目前，大部分一手楼盘价格暂时还没出现明显的下滑。面对浓厚的观望情绪，部分在售项目准备用“买赠”和“优惠促销”等方式吸引购房者；一些未售项目干脆推迟了申请预售开盘时间。

“说没有压力是假的，看着售楼处空荡荡，肯定会有担心，但是今年的任务已经完成得差不多了，如果集团在其他城市销售情况也不太好，不排除适当调价冲量。”苏州一家港资房地产开发商负责人说。

记者注意到，由于这一轮房地产的火爆行情，一线城市和部分热点二线城市的存量商品房得到了相当程度的消化，一些楼盘只剩下小部分预售房，开发商的资金压力普遍缓解。因此面对调控后的市场萧条，大部分开发商选择了暂时先“扛一扛”。特别是一些外企、央企和国有房地产开发商，由于融资成本更低，更倾向于保持价格稳定，“继续开”“慢慢卖”。

“作为开发商，我们也希望平稳发展，不愿意经历市场的大起大落；更害怕过度透支，未来没得做。”杭州滨江房产集团股份有限公司副总经理朱立东说，此前房价的猛涨连自己都没有想到，国庆假期各地陆续出台楼市新政是帮助市场纠偏的必要举措，目的是通过抑制投机投资，让住房回归居住属性。

一个典型的例子是，杭州多个楼盘外地客明显减少。而前期从杭州透明售房研究院的数据看，杭州外来人购房比例8月份达到了三分之一，9月更是升至四成之高。

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华说，现在“刚需”和投资投机客都陷入观望，未来三月至半年内，高位运行的房价可能开始出现松动，特别是一些交通位置差、配套设置不全的项目，价格有回落空间。

专家和业内人士一致认为，今年以来制造了无数话题的“地王”房企，未来日子可能是最难过的。尤其是那些实力有限而又“高溢价”拿地的房企，遭遇新政调整期，或将面临生与死的抉择。

(据新华社北京11月20日电)

这是河北省石家庄市裕华区一处在建商品房楼盘(11月20日摄)。

新华社记者 朱旭东 摄



2016年的楼市充满了太多的爱恨情仇。商场、餐厅、地铁、办公室……无论身处哪个城市，你总能听到关于房价的大讨论。楼市的起伏也牵动着所有人的神经。

前段时间部分一二线热点城市房价上涨迅猛，买房似乎演变成了一场百米冲刺。只要跑得够快，你就是人生赢家。当楼市正值“狂欢”时，楼市新政呼啸而来。那些真正站在楼市跑道外的房客们，心态又发生了怎样的变化？

A 刚需 加入“游戏”是早晚的事？

今年一些热点城市的楼市令很多刚需“措手不及”，手头的那点房钱跟不上房价涨幅，很多人的心态从懵懂变成焦虑。

“房子买来是自己住的，楼市调控之后房价涨与跌，对我们影响都不大了。”小王坦言。

刚刚工作不久的小王回忆起自己在厦门的买房过程，用了这样一句话评价，“就像经历了一场人生大考”。她告诉记者，父母远在外地，除了首付上的支持，一切决策都只能靠自己，压力可想而知。

“看着房价噌噌上涨，错过了一套又一套自己中意的房子，好几次给父母打电话的时候差点就哭出来了。”小王说。

楼市新政出台后，尚未入市的刚需又是咋想的？

“我想在两个月内搞定买房的事儿，不然太牵扯精力了。”在郑州工作的临沂小伙蒋永略显疲惫。

蒋永月初本想定下一套120万元的二手房，但是房主在5分钟内就要提价到130万元。这让他无法接受。二手房受挫，蒋永开始研究新房市场。

“本以为新政后新房价格会出现微调，但目前在售楼盘价格并无太大波动迹象。还有很多楼盘延迟了开盘时间。”蒋永无奈地说，不管价格降与不降，该出手时就出手，加入楼市“游戏”是早晚的事。

“哪怕现在条件有限买个差一点的，以后还能换房，不然房价一涨刚需会一直被动。”蒋永最大的遗憾就是自己没有早早关注楼市。

在深圳从事房地产销售的熊先生介绍，很多购房者的心态就是试图通过买房搭上深圳高速发展列车，自己的资产能随之增值，否则就要被这辆列车甩在后面。

北京的小许深知自己没有赶上这趟“房价高铁”，暂时搁置了购房计划。小许说：“也曾经为房价心情起伏，现在心态更偏向于随遇而安吧。租房也是一种人生选择，当然也会继续关注调控之后的房价走势。”

B 换房 “夹心层”的纠结谁懂？

在楼市中，有很多购房者是为了改善居住条件而进行换房，他们既扮演着买房人又扮演着卖房人的角色。各地限购限贷政策出台后，楼市压力双向传导让一些购房者陷入“夹心层”状态。

在北京东城区一家事业单位工作的王先生，最近为换房饱受煎熬。

本来他打算购买位于朝阳北苑附近的一套120余平方米的三居室，总价在700万元左右。购买这套房的前提是王先生要先卖掉位于丰台的一套一居室。

如果按照过去的政策，王先生购买二

套房的首付比例是四成，这套三居室的首付在280万元左右。经济条件还算不错的他可以不卖房就支付这笔首付。

但按照北京房地产调控的新政策，这套三居室单价将近每平方米6万元，总价达到700万元，属于非普通住宅，二套房的首付比例将达到七成，为490万元左右。首付210万元的差额让王先生特别为难。

“如果不卖掉丰台区的房子，看中的这套三居根本无力购买。”王先生说，自己处于连环单的状态，卖不掉旧房，就无法购买新房。“现在过户大厅的预约时间较长，就怕这套三

居让别人捷足先登，看着实在是着急啊。”

一方面希望自己要卖的房子价格维持稳定，另一方面又期待自己要买的房子价格松动。这种矛盾心理也让很多换房者停下了脚步。

北京昌平的任先生现在住的是一套80多平方米的两居室，本打算换个三居。新政后，他所在区域的二手房价格有所松动。但他的挂牌价格还维持在每平方米三万元左右。

任先生告诉记者，想看看政策效果后再决定，“能卖就卖，不卖拉倒”。

C 投资 从高歌猛进到进退两难？

对不少投资者来讲，早一步入市，就代表了跟着上楼市节奏赚得真金白银。然而，楼市新政出台后，各成交量出现“速冻”态势，这其中对于投资性购房者的挤压效应不言而喻。

以郑州为例，据统计，10月上旬郑州市新建商品房日均销售544套，与七月份日均销售套数相比下降了31.23%，与8月份相比下降46.14%，与9月份相比下降60.64%。

在郑州市某楼盘，记者见到了来自开封尉氏县的胡先生。因看好该楼盘所处地区的发展前景，他专门到现场了解情况。

目前胡先生在郑州已经有两套住房，“因为儿子在郑州落户，限购后还可以用他的指标购房”。

胡先生说，自己2006年在郑州以2000多元一平方米购买的房子，目前房价已经超一万元。当年他还曾去北京考察过房子，“2006年北京三环附近的房子每平方米才8000多元，后悔没买啊”。

在谈到下一步投资计划时，胡先生很是纠结。一方面，买房投资给自己带来了实实在在的收益，另一方面目前的市场前景还不甚明朗。

胡先生认为，这次楼市新政之后，房价升值的空间可能不会太多了，自己还想再观望一下政策走向。

“房地产市场一旦成熟起来，政府的调控也会越来越规范。不动产登记联网、房产税开征肯定也会对房价产生影响。”他说。

调控政策一出，一只脚已经踏入房市的朱先生立马患上了“选择恐惧症”。限购前，他在苏州某楼盘交了5万元定金认购了一套新房用作投资，现在变成“买也不是，不买也不是”。

朱先生万分苦恼：继续交易，房子的投资收益肯定要打折；终止交易，5万元定金就打了水漂。咬咬牙，最后他还是把双脚都迈进了楼市的大门。

有人入市，也有人离场。曾经的朋友圈热传文章《昨天，帝都，一个朋友卖掉了他唯一一套自住房》就描述了这样的故事：北京有人选择在这波房价飞涨中卖掉唯一的自住房，打算租房住，卖房的现金做其他投资。

H 观察

市场盼“因城施策” 长期稳预期需多管齐下

“短期看，严格的调控措施有效抑制了房价过快上涨的势头，规范了市场秩序，调控效果初步显现。但长期看，政策影响还不好判断。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为，推进房地产市场健康平稳发展需要多管齐下。从地方出台的限购措施看，意在遏制投资投机性购房需求，对自住需求是保护的，这些政策会随着不同城市的特点和市场条件的改变而进一步完善。

记者采访中，一些地方房管局负责人、开发商以及专家学者认为，目前无论是北上广深等一线城市，还是经济快速发展的热点二线城市，本地居民的刚需和改善型需求仍大量存在。应避免调控政策误伤合理购房者，同时防止合理需求过分抑制，形成“蓄水池效应”，未来造成报复性反弹。

位于深圳蛇口的“山语海”是国庆新政后开盘的第一个项目。尽管观望情绪浓厚，但开盘当天，记者看到前来选房的人并不少，中小面积依然销售顺畅，最终推出的500余套房源销出59.5%，均价为5.8万元每平方米。在距离郑州市区较远的南龙湖，虽然有的楼盘尚未开盘，但前来考察的看房者随处可见。一位“80后”购房者小王告诉记者，本打算在市里买一套90平方米，均价1.2万元左右的房子，由于限购后首付提高到30%，她转而选择均价约7、8千元的南龙湖地块。

“既然是打击投资投机，为何作为首套房也提高了负担？”小王说，市场虽说清净了，但心里仍患得患失——买吧，怕房价下跌；不买吧，又怕房价继续上涨。最期盼的是房地产能有一个稳定预期。

而“科学规划”“因城施策”成为专家建议的关键词。

事实上，当前不同地区楼市之间的分化愈发显著，市场结构差别较大，调控的力度和方式方法也应有所不同。来自住建部门的数据显示，同样是限购限贷城市，济南、苏州、武汉、杭州、广州等地的商品房库存去化期都已不到9个月，超出合理区间下限。

“这次各地的调控相比之前的统一限购体现了更多的地区性特点，但从房地产市场的健康发展来讲，调控能力建设还有很大的‘成长空间’。”江西师范大学城建学院教授陶满德建议，政府首先应基于当地人口增长、经济发展等，对房地产有一个中长期的科学规划；然后才是密切关注，引导市场。只有政策稳，预期才会稳；预期稳，市场就能稳。(据新华社北京11月20日电)