

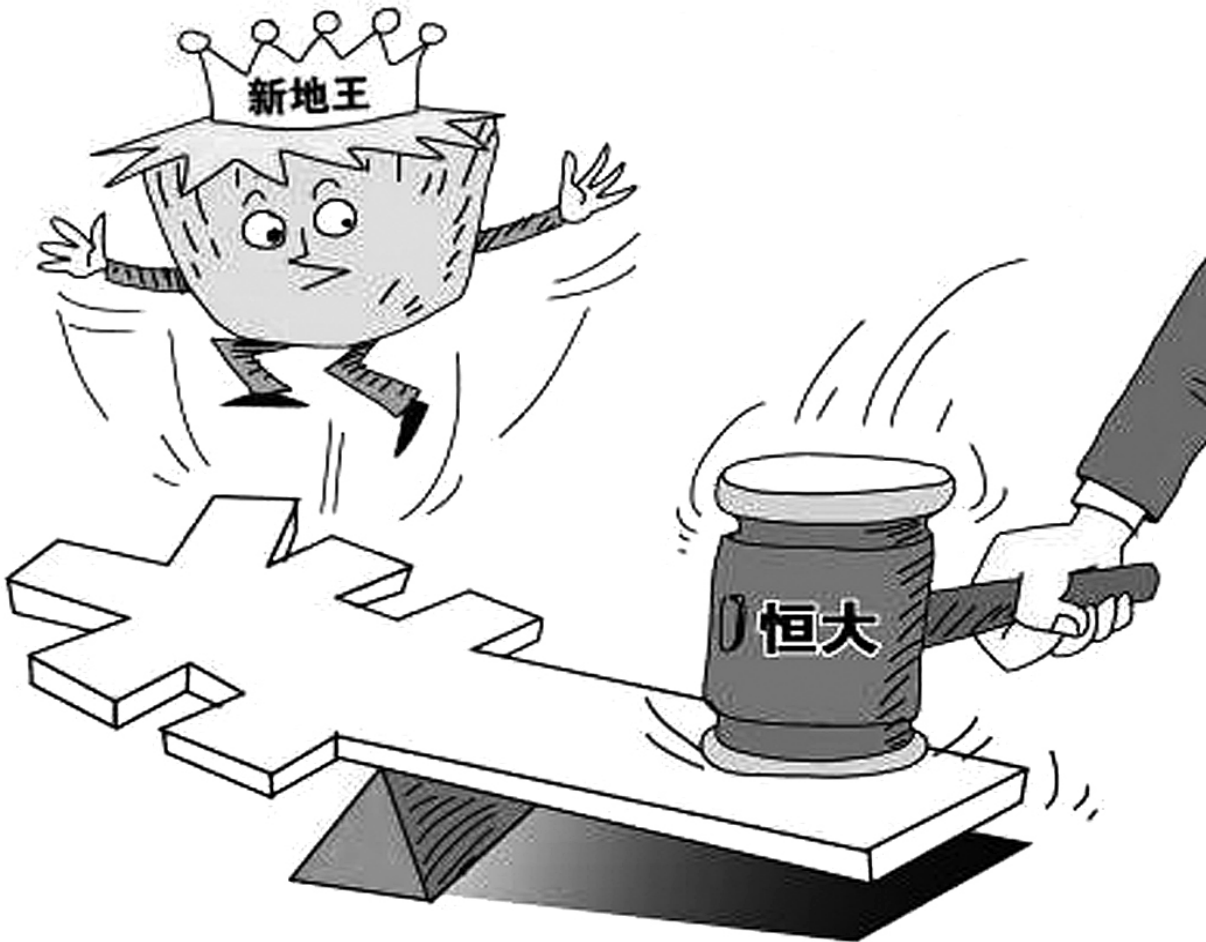
各地为楼市戴“紧箍咒” 密集调控政策显威力

中国国家统计局公布的上个月70大中城市房价最新数据再创2013年“国五条”实施以来新高。楼市持续高烧,再次进入“越调越涨”怪圈。与此同时,刚结束的中共十八届三中全会吹响改革号角,同时也给出未来房地产市场的发展方向。

“京七条”、“沪七条”、“穗六条”……近日中国各地对楼市调控的政策密集出台。从目前市场反应来看,影响比较大。

► 恒大地产21日以51.35亿元总价夺得北京朝阳区东坝南区地块,刷新北京年内的总价“地王”纪录。这也是“京七条”发布后,北京土地市场的首个“地王”。

CFP



“穗六条”落地 “小土豪”扎堆追捧公寓、写字楼

“穗六条”一出,非本地户籍人士购买广州住宅的门槛又大幅提高,而公寓、写字楼等商业地产再次成为投资的热点。

《广州日报》22日报道,近日“土豪”在商业地产方面出手大方,而赶在年底推出商业地产项目的开发商也颇为自得。房企人士认为,由于限购收紧,住宅市场销量必然下滑,若政策持续,会有

更多开发商加大商业地产开发比重。

经营印刷业的古女士(化名)最近有点惆怅。她从合作伙伴处听说珠江新城一个甲级写字楼现房单位有两套房源被前业主退订,而销售中心目前尚未对这两套房源定价,想“抢占先机”的她找到开发商内部人士希望预订,可是反馈的信息却是“该两套房

源退订当日便已经被下订”,而目前在售的写字楼二期已经比当年的一期价格上涨了25%,开发商方面委婉表示要尽快下手:“已经有大客户在就整栋买下谈合作,一旦谈下就不再散卖了。”

这边厢是小“土豪”扎堆抢房,那边厢却是大房企频频整体转让商业地产项目。

“广州市提高外地户籍人口

买房门槛,确实会对我们的高端住宅项目销售产生一定的影响。”广州市本地一个大型房企销售部副总表示。但他同时强调,该公司已经赶在调控前推出了公寓项目,并取得了较好的反响。在接下来的一段时间内,其预测商业地产项目销售量将攀升,该公司打算将不限购不限贷的公寓项目当成回款的主力。

“沪七条”发威 焦虑房东一夜间降价50万元

发布第二天便开始严格执行的“沪七条”,让刚收获2010年以来成交最活跃“金九银十”的上海楼市逐渐“冷静”下来。

上海《第一财经日报》报道,刘先生10月初将一套位于上海松江新城的三房挂牌出售,总价230万元(人民币,下同)。由于他坚持不还价,导致多个意向客户流失。“沪七条”出台后,看房客户

明显减少,这让刘先生心里有些焦虑不安。日前,他开始转变态度,向经纪人表示可以让步5万元,如有意向买家,还可以协商议价。更有甚者,在“沪七条”出台后,一夜间将自己的房屋的售价由360万元降至310万元。

相比房东心态的变化,“沪七条”对需求端的影响则更为直接。21世纪不动产上海锐丰淞南店

的杨经理称,有一组非沪籍客户在10月期间看中了一套房源,不过因其将于11月末才满足旧规要求(2年内累计缴纳1年以上税收、社保),故在与业主沟通后,决定于12月初办理过户相关手续。

“目前外省市购房者在上海楼市中占到了四成左右的比例,新规定如得到严格执行,显然会

将大量购房者挡在市场之外。”德佑地产研究总监陆骑麟称,进入11月后,二手市场转冷的迹象十分明显。

“仅从德佑地产的成交情况来看,11月上半月的二手房成交量相较于10月下半月下滑了四成左右。随着时间的推移,政策对楼市的掣肘作用可能得到更明显的体现,”陆骑麟如是说。

“京七条”实施 新房成交下滑土地市场仍火

北京住建委10月底发布“京七条”,给调控趋紧的北京楼市又加一道“紧箍咒”。北京住宅网签量在“京七条”实施前后变化较大。

上海《每日经济新闻》22日报道,根据北京市住建委网站数据,9月24日至10月22日共29

天内,新建商品住宅(含保障房)成交了10524套,而在10月23日至11月20日这29天内,仅成交了7687套,足足下降了27%。

虽然“京七条”出台后楼市有所降温,但是北京的土地市场依旧火爆。

据北京《经济参考报》报道,恒大地产21日以51.35亿元总价夺得北京朝阳区东坝南区地块,刷新北京年内的总价“地王”纪录。这也是“京七条”发布后,北京土地市场的首个“地王”。

业内人士指出,该地块限价

房部分限价9900元/平方米,自住型商品房限价2.2万元/平方米,刨去配建面积粗略计算,该地块楼面价已超5万元/平方米。

亚豪机构副总经理任启鑫据此分析认为,“预计未来住宅售价将在7万元/平方米以上”。

评论

潘石屹评四城楼市调控:

行政色彩浓 与市场化不符

“十八届三中全会提到的关于房地产四大改革方向是真正的市场化方向,也许操作过程中可能遇到挑战和折扣,但方向是正确的。”地产界大佬级人物潘石屹21日称,这是他在三中全会之后,首度对房地产的未来发表看法。

值得注意的是,他在评论当前北京、上海、深圳、广州的楼市调控政策时表示,4个一线城市仍然保留了行政调控色彩。潘石屹认为,限价、限售等做法因行政色彩太浓,与三中全会提出的“市场在资源配置中起决定性作用”并不相符,因此只能是阶段性平抑房价的短期调控方式。

此外,国务院常务会议决定,整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。许多人从这一制度上读出了“反腐”“控房价”等效果。对此,潘石屹在微博中表示:“这是好政策,如果今年实施,房价马上会跌。”

新华社《上海证券报》

空置房6800万套 遭质疑

任志强:查过统计年鉴吗

21日,一则关于房地产业产能过剩的“猛料”曝出。中国企业资本联盟主席、中华博士会执行会长杜猛抛出“中国有6800万套空置房,住房市场总量已经过剩”的言论一时间引来各路“围观”与质疑。

对此,知名房地产商任志强表示:“这些学者都没查看过统计年鉴?基本数据从哪编出来的?如果前提和假设条件都错了,结论还会是对的吗?”

北京《新京报》