

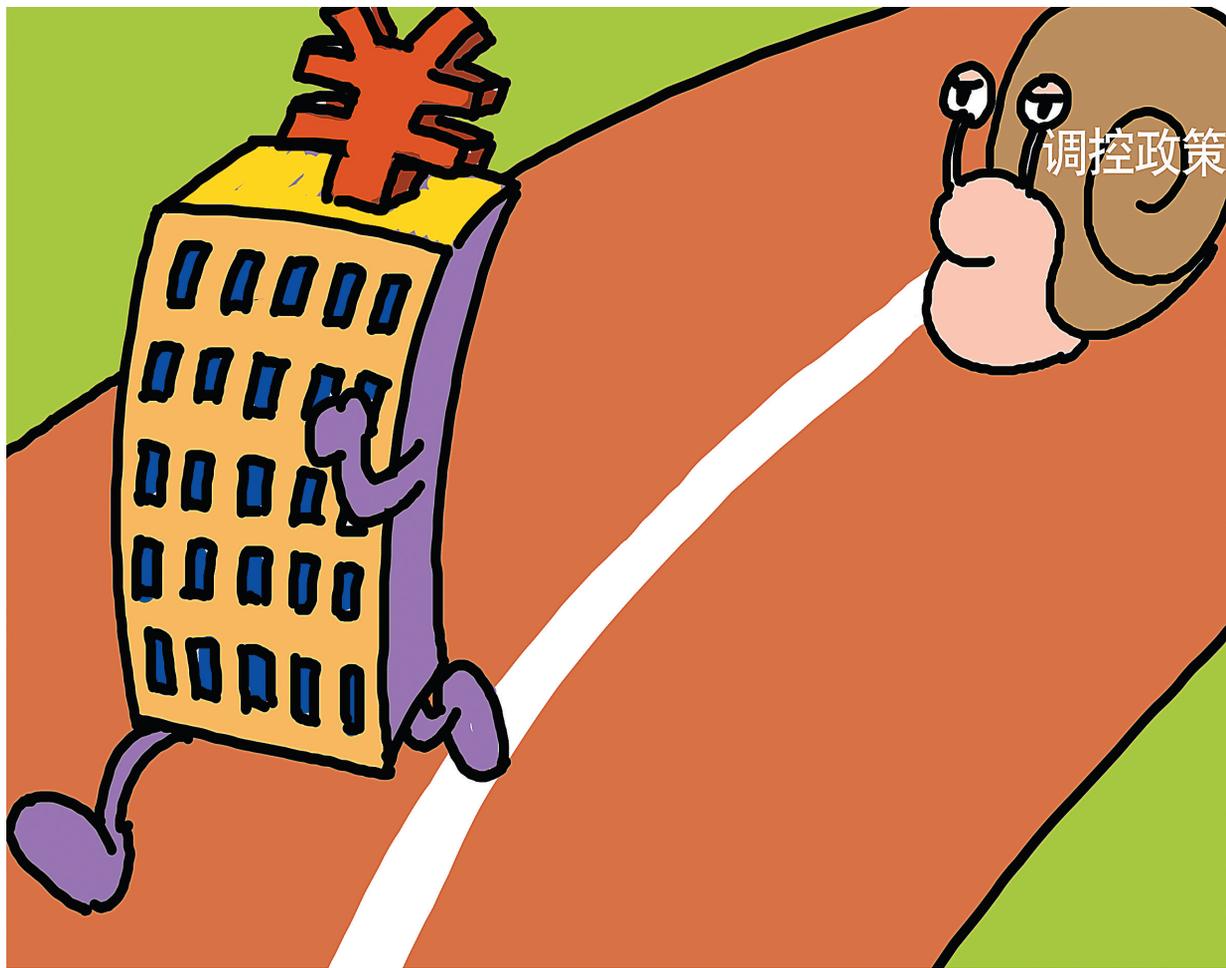
# 市场降温明显 房价走势趋稳

## 楼市调控 再升级 动向追踪

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？



### 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。中原集团董事程灏认为，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。

在房价曾领涨全国的深圳，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。

### 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。

一个典型的现象是，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，未来三个月至半年内，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。

### 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后购房者小晏告诉记者，本打算在市里买一套90平方米、均价1.2万元左右房子，由于限购后首付提高到30%，她转而选择均价约七、八千元的南龙湖地块。

既然是打击投资投机，为何作为首套房也提高了负担？小晏说，市场虽说清静了，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，对房地产业有一个中长期的科学规划，然后才是密切监控，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