

楼市反弹难持续 年末房价稳中趋降

■ 张晓玲 报道

营销旺季遇上房贷新政，持续低位的楼市成交量，10 月份终于创出年内新高。

被业内称为“金十”的火爆过后，市场人士对后市走势意见分歧。中原地产分析师张大伟认为，10 月份网签数据只是一个市场刚需的井喷，不具代表性，但四季度市场供应会增加，需求也将受到信贷政策的松绑释放，成交量值得期待。亿翰智库董事长陈啸天则称，10 月份楼市回暖只是短期的反弹，年内市场仍将走向低迷。

价格方面，2014 收官在即，多位业内人士分析认为，年末房价将稳中趋降。短期来看，房价下行趋势仍难改变。世联行指出，预计在库存下降到合理水平之前，新开工、拿地、投资等指标仍会持续下滑。

10 月份成交创新高

易居房地产研究院数据显示，10 月份，其监测的 30 个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长 24.3%，其中九成城市的成交量出现环比增长，一线城市环比上涨 40.3%，二线城市环比上涨 17.7%，三线城市环比上涨 35.8%。

CRIC 研究中心认为，“930”新政的限贷松绑、SFL(常备借贷便利)的定向投放以及公积金等利好政策的发布，地方政府的配合放宽，为市场转暖提供了良好的大环境。

一线城市的成交量回升尤为显著。CRIC 监测数据显示，前 9 月一线城市成交量同比下滑 3 成左右，下滑幅度较二线城市多达 20 个百分点。更低的基数水平，导致一线城市在成交回暖时有了更大的上升空间。

政策大力放松之余，市场信心也有所转暖。楼市今年以来成交的持续低迷，导致积压的相当数量的刚性需求有待释放，10 月份客



户购房意愿明显上升，开发商也在加大推盘力度。世联行客户上门指数显示，10 月份客户上门指数为 133，较 9 月份 111 增长 19.8%。从世联行对 24 个重点城市的监测数据来看，降价楼盘数量继续扩大，但降幅有所收窄。

与此同时，按揭贷款利率也开始缓慢下降。据记者对多个城市多家银行的查询，目前首套房贷款利率 9.7 折成为主流。

值得关注的是，整体来看 10 月份的楼市成交虽回暖，但很多企业反馈，10 月成交主要集中在上半月，随后再度趋于平淡。亿翰智库的研究报告指出，消费者的购房意愿在 10 月下旬仍呈现下滑态势。

行情是否反转？

楼市成交量创造年内新高的 10 月份，同时也是今年以来成交连续出现环比正增长态势的第 4 个月。易居数据也显示，3 月份以来，

成交量的同比跌幅总体上呈不断收窄态势，10 月份同比跌幅较 9 月有明显收窄。

10 月份的市场行情显示央行政策对市场刺激效应显著。易居研究院研究员严跃进指出，在 10 月销售业绩改善的情况下，房企对第四季度的乐观情绪略有增加。张大伟也表示，多层政策放松，将在一定程度上提振购房者入市信心，促进年内楼市成交的回升，但银行信贷的基本面并没有改变，开发商资金面依然紧张，去库存仍然是市场主旋律。

世联行指出，年底临近，市场整体的商品房库存仍在高位，未来 2 个月依然是积极出货的重要窗口期，叠加信贷环境趋于改善，市场成交量有望筑底回升。

“年底出现翘尾行情是事实，但这并不代表楼市已经回暖。”同策咨询研究部总监张宏伟称。陈啸天也分析称，从需求积累的释放层面来看，目前并没有得到充分的积累，市场不太可能发生根本性反转，年内市场仍将走向低迷。

年末房价稳中趋降

市场成交回暖的同时，多数房企截至 10 月底的目标完成率不如人意。从 CRIC 监测的已公开数据的 21 家房企来看，今年前 10 月销售目标完成率平均值相比去年下滑 14 个百分点，完成销售目标 80%以上的房企仅占监测房企的 28.6%。

今年以来，不少房企为快速消化库存，采取降价跑量等促销方式，楼市已经历了一轮降价。CRIC 的一份研究报告指出，年末最后两个月作为积极出货的重要窗口期，将有新一轮价格调整出现。陈啸天也认为，绝大多数房企的业绩完成情况并不理想，回款情况不容乐观，年内房价仍将呈现稳中有降的松动表现。

另外，中原地产监测数据显示，截至 10 月底，10 家标杆房企共计融资 1111.5 亿元，相当于去年全年融资金额的 85%。张大伟据此分析，房企资金情况紧张，叠加已经积压半年以上的库存，即使成交量明显上升，房价短期上涨的可能性依然非常小，但继续下调的可能性也在降低。

房价什么时候还会上扬？中金一份研究报告指出，房价预计 2015 年第二季度之后才能回暖，环比调整幅度在 5%以内，2015 年全年整体将较为平稳。

“预计明年下半年行业整体上行。”陈啸天分析，从其提出的房地产周期模型来看，市场需要足够长的调整期才能出现反转。比如自 2011 年 1 月“新国八条”起，市场经历了长达 16 个月的下滑，在 2012 年 6 月企稳回升，到 2014 年 2 月经历了 20 个月的反弹，又再度进入低迷期。“根据目前市场的调整，很有可能导致明年下半年市场有效供应出现问题，造成供应端的相对短缺，这也将促使市场出现转折。”

任志强：楼市“黄金时代”未走远

■ 王丽新 报道

一个月后，华远地产董事长任志强将辞去华远地产董事长的职务，彻底“退休”。但用任志强的话说，“退休又不是死了，我还可以爬个山，种种树，搞个研究院”。

事实上，任志强“离岗”之前，无论是在华远地产召开的内部会议上，还是出席 10 月 28 日第五届中国金融创新峰会时，他都明确表示，房地产仍处在“黄金时代”，“如果房企再融资松口、房贷优惠等政策落实到位，那么，房地产投资增速可能就不再下滑了，下个月也可能开始回升或者上涨”。

鉴于此，任志强在离开华远地产之前，仍在华远内部会议上表示，华远在淡市下不降价，现在也不借救市哄抬房价。

楼市“黄金时代”未走远

据记者获悉，在 10 月 22 日召开退休媒体见面会之前，任志强就在华远内部会议上表示，今年以来，房地产市场销售额和销售面积的增速持续下降，房地产开发企业的资金增速也降到了 22.7%，但房地产投资增速即便降低，依然会维持在一个合理、健康的水平。加之未来十几年，城镇化仍将是中国经济发展的重要动力，可见未来房地产仍有很长的路要走。

任志强称，中国是世界第二经济大国，GDP 能维持 6%以上的增长已经非常好，房地产市场也处于这样的发展状态。“有的人认为我们 6%、7%的增长已经很糟了，但有的人则认为我们仍然维持着很高的增长。我个人认为，房地产即使下了一个台阶，也是一个很高的增长”。

任志强直言，“有人说我们黄金变成白银了，我不同意这种看法”。

值得注意的是，对于楼市进入“白银时代”的概念，是由万科总裁郁亮提出的。他曾这样比喻：“黄金时代”如少年青春期，而地产进入“白银时代”后，行业将会更加成熟。

同时，郁亮认为，“白银时代”也很美好。他表示，中国的城市化进程还未完成，在未来 10 年至 15 年间，城市人口红利及改善性换房等需求将令住宅市场依然充满机会，“相较制造业、零售业，我们还是很赚钱的。”

以利润的高低来决定楼市用黄金和白银来比喻，我觉得这个不是最好的。”任志强直言，在房企由开发模式转为持有物业经营模式的过程中，“如果把这种转移比喻成开发模式是黄金，持有物业经营模式叫白银，这个可以算是是一种说法。”

但是，任志强进一步强调，“如果同处在开发阶段，过去挣钱多，现在挣钱少了，叫黄金和白银的差别，我个人不太赞成。如果这个行业还有人不断地去投资，还有这么大一

个产量额，还有一个较长的发展时间，它就是黄金”。

在其看来，“如果房地产市场每年维持增长，这样的销售量是非常巨大的，这说明房地产市场照样处在黄金时代，因为它不断地创造一些就业机会和经济增长的条件”。

而在 10 月 28 日第十二届中国财经风云榜暨第五届中国金融创新峰会上，任志强再度直言，如果房企再融资松口、房贷优惠等政策落实到位，那么，房地产投资增速可能就不再下滑了，下个月也可能开始回升或者上涨。但他同时强调，这种回升状态会非常缓慢。不是 V 型迅猛反弹。而由于目前全国有 5.7 亿平方米的大量库存，楼市将缓慢 U 型回升，消化库存至少需要 9 个月至 10 个月左右的时间。

鉴于此，任志强在华远内部会议上表示，在淡市下，华远地产不降价，而在政府救市的市场环境下，华远地产同样不借机哄抬房价。

不借救市哄抬房价

值得一提的是，从华远地产 10 月 27 日公布的第三季度报告来看，截至 2014 年 9 月 30 日，华远地产实现营业收入 42.91 亿元，同比增长 99.69%；实现净利润 2.89 亿元，同比减少 7.54%。公司持有待开发及已开发房产储备总面积共约 260.4 万平方米，其中，拟发展为销售的房产面积约 245.4 万平方米，拟发展作

出租经营用房面积约 15 万平方米。而公司实现开工面积 205.4 万平方米，同比增长 29%，其中竣工 32.4 万平方米，同比增长 72%。

此外，截至 2014 年 9 月 30 日，公司完成销售签约额 29.5 亿元，同比减少 21%；销售签约面积达 24.8 万平方米，销售均价约 11919 元/平方米。

实际上，在为中国房地产市场定下调子的同时，无论是万科也好，华远也罢，销售均价决定着开发商最看中的利润指标，这导致项目的定价策略同样决定着其今年乃至未来很长一段时间企业的发展。

而在近日各地救市声此起彼伏的背景下，执行限购令的城市已经所剩无几，首套房认定新规的执行也为改善性需求市场打开了局面，房贷优惠政策似乎也让市场可以期待了。

在这种信号传导和市场环境下，一直紧绷的北京楼市开始出现回暖迹象。鉴于此，在房企年度销售目标的重压之下，北京楼市呈现出一种不断加推货量，却不降价，甚至酝酿涨价试探市场的局面。显然，房企此举意在冲刺业绩，争取快跑走量，借机弥补淡市以来损失的利润。

但记者调查发现，尽管有些房企涨声一片，但多数开发商还是意在加快回笼资金，保持积极的定价策略，维持项目售价的稳定，进而抢占市场份额，华远地产就是其中一个。

各地纷纷落地住房公积金新政 “异地互贷”落地差异大

■ 纪睿坤 报道

继“央行 930 新政”之后，10 月 9 日，住建部、财政部、央行三部委联合下发的《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，要求各地放松公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款，公积金将实现异地互认。

住建部住房公积金相关人士向记者介绍，该通知属于指导性细则，需要各地出台落地执行细则，且各地可以根据本地的房地产市场和住房公积金使用情况，配套新政。

距住房公积金新政出台已过 30 天，根据记者不完全统计，包括上海、江苏、甘肃、湖北在内超过 22 个省份已经落地执行住房公积金新政。

在限贷、住房公积金等多个新政叠加影响下，根据上海易居房地产研究院发布的报告，10 月份，30 个典型城市新建商品住宅成交面积为 1837 万平方米，环比增长 24.3%，创下年内最高。

各地纷纷落地住房公积金新政

根据在线金融搜索平台融 360 发布的《2014 年中国房贷市场 10 月报告》，在 23 个重点城市近 400 家银行中，目前仅约三成银行落实央行新政，即执行首套房“认贷不认房”的认定标准。

相比央行新政，住房公积金新政自 10 月

9 日后纷纷落地。“相比央行的信贷政策，执行范围更广，力度更大。”北京中原地产研究部总监张大伟说，这也很容易理解，地方政府在住房公积金的调整上有更多的自主权。

据记者不完全统计，上海、河南、湖北等超过 20 个省市已经出台落地、执行住房公积金新政，新政范围包括放宽了贷款条件、调整缴存期限、提高贷款额度、取消多项收费，推进异地互贷等多个方面。

从多地配套落地的住房公积金新政细则来看，新政有很大突破，比如沈阳公积金首套贷款购买 90 平方米以下住宅首付比例仅二成，90 平方米以上的首付为三成；南京家庭人均住房面积低于 32 平方米的，可公积金贷款购买第二套房，首付也仅三成。

另外，记者亦注意到，部分地方政府在配套落地住房公积金新政也结合 930 政策调整公积金首套认定。

如沈阳、长春、杭州、武汉、扬州、苏州、上海和南京 8 地的住房公积金新政均明确家庭拥有一套住房，贷款已结清的，再次改善型购买第二套普通商品住房的，可按首套办理公积金贷款。

在易居（中国）控股有限公司执行总裁丁祖昱看来，此次公积金政策调整对市场影响不容小觑，“近年来，住房公积金贷款额占全国消费性住房贷款额不断攀升。”丁祖昱介绍，以上海为例，2011 年上海发放公积金个贷金额占商品住房销售额的比例就已达到 16.65%，随后快速攀升，至今年前三季度，这



一比例已超过 20%，达到 22.59%。

异地贷款落地存较大差异

值得一提的是，相比贷款条件、调整缴存期限、提高贷款额度、取消多项收费，多地在落地“异地互贷”时存在较大差异。

比如湖北、湖南、甘肃提出在本省范围内推进异地购房；而济南住房公积金中心则在 11 月 5 日下发通知，对异地公积金贷款做出调整，将推至全国。

与此同时，以河南新乡、江苏无锡为代表，在落地住房公积金新政时，则表示暂不支持异地互贷。

住建部住房公积金管理中心相关人士告诉记者，各地在落地执行住房公积金新政时，可以结合本地房地产市场形势和住房公积金情况，分地分类执行，不是一刀切。

实际上，此前的广东、辽宁、湖南就试行

公积金大力度松绑 房价下跌压力缓解

■ 王蕾 报道

上海、南昌等城市近期继续松绑了公积金贷款政策。

在上海，购房者还清公积金贷款再次申请公积金贷款买房视为首套。而南昌除了放松首套房界定标准，还降低了首套房公积金首付比例。即，缴存职工购买商品且建筑面积在 90 平方米以下（含 90 平方米）的，公积金贷款首付款比例不低于 20%。

上海易居研究院研究院严跃进认为，从市场走势看，库存正在构筑顶部，存销比已经见顶回落，房价下跌压力将趋于缓解。

公积金大力度松绑

相比商业银行信贷政策，各地对公积金贷款政策的松绑力度更大。

11 月 4 日，南京市住房公积金管理中心发布《关于进一步完善住房公积金使用政策的通知》，明确二套房首付比例从之前的 60%降到 30%；11 月 7 日，江苏省对省级机关住房公积金政策做出了调整，符合购买第二套住房申请公积金贷款的首付比例由原来总房价的 60%降为 30%，贷款利率为首套住房公积金个人住房贷款基准利率的 1.1 倍；同日，昆明市住房公积金管理中心出台 3 项公积金新政，包括父母（或子女）可将自己的公积金账户余额协助偿还子女（或父母）住房公积金贷款等。

7 日傍晚，上海市公积金管理中心公布公积金新政。有 1 套住房并已结清公积金贷款，再次申请公积金贷款购房的，参照首套房贷款政策。

中原地产市场研究部统计数据表示：截至目前，已经有济南、苏州、南京、武汉、贵阳、长春、成都等超过 30 个城市对公积金贷款政策进行不同程度调整。河南、贵阳、沈阳在 9 月底将首套房首付比例调整为最低 20%。与此同时，二套执行“认贷不认房”，二套首付降至 30%。南京、武汉市放宽第二套房公积金贷款门槛，最低首付款比例从之前的 70%调整为房屋总价的 30%。扬州、杭州、成都、无锡等地，对已有一套住房并结清贷款余额的家庭，再购房执行首套房贷款政策。

中原地产分析师张大伟认为，公积金是地方政府可以直接通过政策调整动用的资金，每次楼市低潮期，用公积金政策刺激市场是地方政府最习惯的举措，对购房者心理影响也非常大。由于公积金贷款利率相当于商业贷款利率的 7 折，对需求拉动作用比较大。

业内人士预计，上海作为一线城市代表，对房地产市场的心理影响比较大，预计还有其他城市将发布同类型松绑政策。

房价下跌压力缓解

各地救市政策不断，房企促销力度也在加大。在这种背景下，各城市库存压力正在减小，房价下跌压力趋于缓解。

上海易居房地产研究院数据显示，截至 10 月底，监测的 35 个城市新建商品住宅库存总量为 28040 万平方米，环比增长 0.1%，同比增长 21.3%。这是今年 3 月份以来库存环比增幅最小的一次。此外，10 月份，35 个城市月度新增供应量略大于成交量（其中 10 月份新增成交量为 2043 万平方米，环比增长 14.9%，同比减少 2.1%）。10 月份的供求关系是今年前 10 个月最均衡的一次。

存销比见顶的态势基本确立。10 月份，35 个城市新建商品住宅存销比为 16.7 个月，这也意味着市场需要 16.7 个月的时间才能消化完这些库存。而在 9 月份，该存销比数值为 17.7 个月。

严跃进称，“从 10 月份 35 城库存及存销比的数据可以看出几个特征：一、在限购政策取消、二套房贷政策放宽的背景下，市场成交显著提升，这直接利好去库存目标的实现。二、从 35 个城市的总体水平看，库存去化周期依然偏大，说明各城市涨价的时机还不成熟。11-12 月份大多数城市还是会采取积极降价的策略。”

世邦魏理仕中国区研究部执行董事陈仲伟在接受记者采访时表示，“房价未来可能会略微有下跌，但下跌幅度会减少。一线城市由于需求面大，未来住宅价格会企稳回升。一些库存量较大的三四线城市，房价继续下行的可能性仍然比较大。”

同策咨询研究部总监张宏伟认为，今年第四季度以来，月度市场成交量开始出现环比回升，市场去库存的速度在适度提高，从一线城市及存销比在 15 个月以下的城市来看，市场基本面有可能会率先好转，年底将出现“翘尾”行情。但年底出现“翘尾”行情并不代表楼市已经回暖，也不代表开发商资金面已经不再紧张。背后可能蕴含着开发商更多的窘境，包括年底冲量阶段利润率难保、对于涨价“有贼心没有贼胆”、用房子抵扣工程款、内部折扣价销售给自己员工等等。