

# 政策持续加码 楼市成交保持平稳

□本报记者 刘丽靓



本报记者 车亮 摄

■ 记者手记

## 卖房理财

□本报记者 车亮

国庆假期，记者走访了北京部分二手房中介门店，发现市场成交较平淡，刚需人群成看房、购房主力。值得注意的是，一些业主由于不看好楼市前景，积极挂牌卖房，打算套现转做理财。

回龙观地区作为京北超大型生活社区，房价和成交量向来是京北房市风向标。十多年间，这里的房价已经翻了十倍。某中介公司员工陈明（化名）告诉记者，今年以来回龙观二手房房价几乎没有上涨。十一长假期间，看房量稍有小幅增加，但和9月周末时人数差不多，成交较平淡。

陈明说，现在来买房的都是刚需，投资客已消失。现在优质房源比以前多了不少，之前用来投资的业主由于不看好后市，把房卖了去理财。有位业主和他算了笔账，一套380万元的房子，房租一年大概7万元左右，占总房款不到2%，现在很多理财产品年收益能达10%左右。如果房价不涨的话，相较做理财他一年要亏8%，也就是30万元左右。他觉得股市现在处于低位，等股市走稳，他打算大举抄底。”

陈明表示，类似这样卖房的业主有很多，还有一些业主卖房是因为出国需要套现。让陈明惊讶的是，他店面所在的小区，开发商老板把留着没卖的房，现在也拿出来卖了。记者问，这是不是意味着房价要跌了？陈明表示，北京的房价很难跌，房价涨幅肯定不会很大了，会处于一个平稳缓慢的增长状态。再也不会出现以前成交量翻倍上涨的情形了。”经历过房地产黄金时代的陈明感慨道。

易居研究院总监严跃进表示，从现有数据看，交易量并不乐观。未来随着房企推盘节奏加快，房地产利好政策逐步释放，成交量或许会有所上升。

9月、10月是楼市的传统旺季，但今年的“金九银十”似乎有些平淡。数据显示，国庆假期，部分城市新房成交量同比有所增长，但环比出现下降。业内人士认为，进入10月，北京地区的楼市延续了降温势头，但随着房企推盘进入高峰期，政策加码或助市场成交保持平稳。

## 政策继续加码

近期，楼市政策密集出台。继降息降准、不少城市松绑限购、公积金房贷二套房首付降至两成、部分房地产开发项目最低资本金比例下调5%后，节前相关部门再度祭出重磅政策提振楼市。

9月30日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。同日，央行、财政部、住建部联合发出通知，明确自今年10月8日起将实施多项举措，切实提高住房公积金使用效率，全面推行异地贷款业务。

业内人士指出，由于房地产投资增速下滑明显，调整首套房贷款比例不一定会对存量住房的销量产生大的影响，但这传递出稳定市场的信号。

对于二三线城市来说会鼓励购房者积极购房，加速去库存。

针对公积金异地贷款政策，中原地产首席分析师张大伟认为，在一二线城市缴存公积金但买不起当地住宅的年轻人，可能会回原籍购房，一定程度上对三四线城市的房地产市场带来利好。一系列政策会对购房者心理产生影响。

张大伟认为，近期出台一系列政策，说明了房地产对整体经济的影响较大。今年以来鼓励住房消费的政策导向不仅仅是从宏观经济角度考量，更是由于楼市正面临痛苦的去库存，这既关系到启动需求，也关系到化解风险。政府出台财税、信贷、公积金等政策鼓励改善性需求入市，有助加快商品房库存去化。

## 成交相对平稳

据媒体报道，在上海“十一”房展会上，人气火爆，“拒绝让利”和“待价而沽”成为开发商的关键词。多数参展商明确表示，楼盘没有任何折扣，甚至大部分楼盘连定价都没有。2015年“十一”黄金周前六天（1日-6日），广州全市一手住宅网签540套，较去年“十一”黄金周前六天的405套相比上涨33.3%，网签面积58182平方米；网签均价为12315元/平方米，较去年同期的12070元/平方米上升2%。但与上个月前六天（9月1日-9月6日）网签1152套相比，国庆黄金周前六天成交量环比下降113%；网签均价则从14285元/平方米下降至12315元/平方米，环比下降16%。

节日期间北京楼市的表现相对平稳。中介机构数据显示，2015年国庆假期（1-6日）北京楼市新建商品住宅网签量为319套。

## 部分城市库存下降

从供应端来看，临近年底房企推盘已逐步进入高峰阶段。中国指数研究院提供的数据显示，国庆节前一周十大城市共开盘88个项目，共推出超17000套房源，推盘个数较前一周大幅增加。一线城市共推出约4600套房源，广州开盘10个项目，上海开盘8个项目，北京开盘3个项目，深圳开盘2个项目。

亚豪机构数据显示，10月北京商品住宅市场预计有36个项目入市，其中包括紫金印象、鲁能·钓鱼台美高梅公馆、韵云台等17个纯新盘，以及福海棠苑苑、上林溪南区等在内的诸多老项目后期。

亚豪机构副总经理任启鑫认为，今年被称为北京房地产史上的“豪宅元年”，大量被高地价托起的高端物业蓄势待发，另外受到稀缺地理位置影响的市区老项目，以及受到周边高价项目拉动的郊区老项目也

出现了上调价格的现象，逐步迈入高端物业阵营。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，目前库存总体上处于下滑态势，基本上跌回到去年同期水平，反映了去库存产生了实质效果。部分城市的库存规模已经出现了明显同比下跌态势，这个时候需要积极补库存。当然，四季度库存规模或有继续上升的可能，主要原因是房企推盘节奏加快，这在部分一二线城市的库存规模明显。但此类库存规模上升，并不代表市场基本面恶化，而可能是个短期现象。随着今年房企投资规模的增速持续走低，后续市场的库存不足风险依然存在。从市场交易来看，在利好政策的刺激下，四季度有望推升市场成交规模，刺激刚需购房者积极入市，进而带来买卖双方比较活跃的态势。

□本报记者 李香才

中介机构数据显示，9月北京二手住宅网签总量环比下跌9.7%，随着交易量的回落，房价也出现滞涨。业内人士认为，如果没有更有力的利好政策出台，北京二手房市场降温势头将延续。

## 成交量连续下降

根据伟业我爱我家市场研究院的数据统计，9月北京二手住宅网签总量为17274套，虽然比去年同期的成交量大幅上涨90%，但比8月交易量下跌9.7%，北京二手住宅交易量已经连续两个月出现下跌。房价方面，2015年9月北京区域通过我爱我家达成的二手房交易成交均价为39758元/平米，虽然与去年同期相比房价涨幅达14%，但比8月房价涨幅仅为0.7%。

从区县成交情况来看，65%的二手房交易仍发生在城市核心区，城六区仍是北京二手住宅的主力成交区域，在远郊和近郊区县的成交中，近60%的二手住宅交易发生在昌平、大兴和通州三区，随着这三个区域各方面配套设施的加速完善，成交占比也在逐步提升。

从各区县的成交量对比来看，9月怀柔成为全市交易量涨幅最大的区域，楼市一直火爆的通州在8月中旬“加强版限购令”落地后，交易量明显回落，成为全市交易量跌幅最大的区域。

各区县房价方面，9月城市核心区（城六区）二手房成交均价为43072元/平米，环比上月微涨0.1%；远郊和近郊区县的二手房成交均价为23745元/平米，环比上月下跌1%。其中，备受关注的通州区9月二手房成交均价为22377元/平米，比上月下跌2%。

机构数据显示，截至10月6日，国庆节期间北京二手房住宅签约套数为55套。2014年同期，二手房住宅签约38套。整体来看，国庆期间北京二手房市

## 上市房企今年业绩料保持稳定

□本报记者 李香才

截至目前，A股148家房地产上市公司中已有31家公司公布了三季报业绩预告。总体看，报忧公司家数超过报喜的公司家数。由于去年下半年以来市场回暖，今年上半年房企销售收入出现较好增长。分析人士认为，下半年商品房销售市场仍可保持在较好水平，房地产上市公司全年业绩料保持稳定，尤其是受区域发展规划推动的公司业绩可期。

## 10家公司预喜

据Wind资讯统计，截至目前，A股148家房地产上市公司中已有31家公司公布了三季报业绩预告。预增4家、略增3家、扭亏3家，预减3家、略减1家、续亏6家、首亏9家，不确定2家。总体来看，报喜公司家数合计为10家，报忧的公司为19家。

中关村、深深房A和中粮地产成为公布业绩预告公司中增幅排名前三公司。不过，三家公司前三季度业绩大增均与出售资产有关。

由于股权转让形成投资收益，中关村成为已公布前三季度业绩预告公司中增幅最大的公司。中关村预计今年前三季度实现盈利约1.5亿元至1.8亿元，而去年同期为亏损2959.48万元。今年4月12日，中关村与北京锦秋知春房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，将其全资子公司北京中科霄云资产管理有限公司95%的股权转让给北京锦秋，转让价款为3.7亿元。截至6月30日已完成转让工作，中关村增加投资收益约2.07亿元。随后，中关村将中科霄云剩余5%股权以转让给俞愷。扣除转让中科霄云产生投资收益影响，中关村及控股子公司今年前三季度盈利情况较之上年同期无较大变动。

深深房A预计，今年前三季度实现净利润21亿元至2.38亿元，同比增长268.42%至317.54%。公司称，净利润大幅增长主要原因是公司房地产项目销售超过预期及公开出售了文锦仓库

场表现平稳。

## 房价或稳中有降

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，北京楼市7月中下旬已经出现降温势头。目前，北京二手房市场六七成以上的购房家庭都是改善型人群，虽然近期有公积金调低首付比例等利好政策，但对于购买标的物更偏中高端和中高价位的置业升级改善型购房家庭来说，作用微乎其微。

胡景晖表示，目前大部分改善型购房家庭都面临着卖一买一，或卖二买一的需求，由于限购并未取消，所以大部分改善家庭仍需要先卖掉原有住房后获得购房资格或回笼购房资金。由于改善需求经过大半年的快速释放后，一些低总价、低税费的房源基本消耗殆尽，高总价、高税费房源逐步增多，在一定程度上阻碍了房源的置换流转，造成了交易量萎缩。正由于目前大部分卖房人大多是需要改善的买房人，房价逐步趋于稳定。

对于通州二手房市场，胡景晖表示，8月中旬落地实施的“加强版限购令”对稳定通州楼市尤其是通州房价起到了立竿见影的效果。随着满足购房资格的需求量减少，通州二手房交易量出现大幅回落，部分急需置业升级的改善型购房家庭，也不得不降价，以求尽快回笼资金或取得购房资格。“加强版限购令”的落地，也使得部分购房需求转向其他远郊区县，刺激了通州周边区县和其他远郊区县二手房交易量的提升。

对于北京四季度的二手房市场，胡景晖预计，如果没有更有力的利好政策出台，比如适度放松限购，降低交易环节税费、提高公积金贷款上限等，北京二手房市场的降温势头或在四季度持续。随着交易量的回落，北京二手房价或稳中有降。

1-5月。

中粮地产预计，今年前三季度实现盈利4.71亿元至5.5亿元，比上年同期增长200%-250%。本次公司预计本期业绩同比增长的主要原因是2015年1-9月结转商品房住宅销售收入以及出售招商证券收益同比增加。

华联控股、嘉凯城等公司业绩下滑严重。华联控股预计，前三季度亏损约3600万元，主要原因是公司在建房地产项目未开始销售。嘉凯城预计前三季度亏损6亿元，主要原因是公司房地产业务前三季度项目结算少，产生的营业收入及净利润较少。另外，公司城镇生活平台战略处于投入阶段，尚未产生收益。

## 政策持续发力

据统计，148家房地产上市公司今年上半年实现营业收入4122.85亿元，同比增长40.15%；实现归属母公司的净利润为405.60亿元，同比增长25.81%。由于去年下半年以来市场不断回暖，销售收入出现较好增长，但销售毛利率仍在下降，上半年销售毛利率下降为29.03%，而2014年上半年为34.26%。

东兴证券认为，政策依然对房地产行业精心呵护，上半年行业营业收入保持较好增长，下半年商品房销售市场仍可以保持在较好水平，房地产上市公司全年的业绩保持稳定可期。

日前，国土资源部联合发改委、科技部、工信部、住建部、商务部印发了《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地政策的意见》。海通证券报告认为，随着国家大力鼓励和支持大众创业、万众创新，全社会的产业格局和发展主题将发生新的变化，不仅旧的产业用地政策跟不上新常态的步伐，而且土地存量优化也亟需有更好的配套土地政策。该意见的出台将加快我国创新活力的爆发，推进科技创新机制的形成，推动高新技术产业成长。这些政策将对现有的国家自主创新园区构成利好。

