

樓市新政嚴厲 滬房價還會漲嗎？



▲上海樓市新政策文件開門見山地提出「居住為主、以市民為主、以普通商品房為主」的思路

上海樓市新政引起社會各界廣泛關注，為什麼房價在這個時候瘋漲？還是我說的三句話：供求關係是主要矛盾，廉價資金是最大推手，投資避險是資本本性。但上海作為一個城市，對於後兩個矛盾是鞭長莫及的，而供求矛盾在相當長的時期內是無法平衡的，所能做的只有通過「緩釋膠囊」來延後需求的爆發、抑制房價的瘋漲。

新城控股高級副總裁 歐陽捷



歐陽先聲

如何緩解供求矛盾？其實供應與需求就是硬幣的兩面，只要加大供應、壓縮需求，自然就可以緩解急症了。上海新政完全反映了這個邏輯，政策文件開門見山地提出「居住為主、以市民為主、以普通商品房為主」的思路，這就反映了三個核心目標：抑制投資投機、排斥外來人口、減少高端住宅。但這顯然是治標之術，緩解急症的。

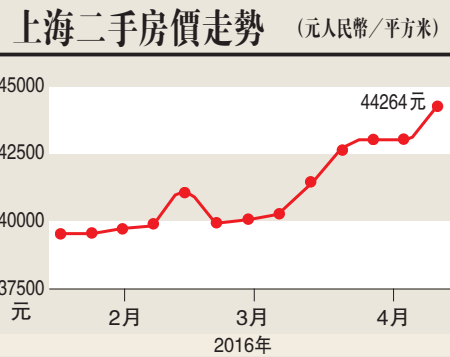
治標之術緩解急症

從增加供應的邏輯來看，上海只說增加土地供應，卻沒有具體的供地計劃和措施，這是因為上海幾乎無地可供，上海有大量農用地（佔全部用地的49%），但真的需要這樣多的農用地嗎？若要把農用地轉為建設用地，就必須修改土地利用總體規劃和耕地保護規劃，這就涉及到耕地保護紅線的國策，變得非常困難。

不能增加土地供應，就只有在現有土地上增加中小套型與提高容積率兩條路，所以增加中小套型的政策就出來了，中小套型多了之後，火爆的土地市場會降溫，因為中小套型的地塊很難做高端產品，房價上不去，地價自然也就上不去了。但這次樓市新政裏面沒有提高容積率的提法，上海還是在追求城市品質與住房的舒適性，在居住基本條件還沒有滿足、又無法緩解供求矛盾的情況下，難道容積率不可以稍微提高一些嗎？

祭三招壓縮住房需求

從壓縮需求的邏輯看，無非是提高購房門檻來減少購房人群。路徑有三方面：



▲上海未來增加中小型單位土地供應，整體房價會被平均。越是高端的住宅需要的首付比例越高，拿得出大額現金的人越少，高端住宅價格也很難繼續拉漲了

一是抬高外來人口購房的資格條件，不是「以市民為主」麼？外來人口就讓路吧，包括延長在上海工作生活時間，繼續限制外地單身購房，嚴格審查繳金情況，嚴格檢查單位繳金（提高單位勞動成本、擠出低端企業），延緩居住證發放時間並提高資格條件，這些都可以或明或暗的幫助提高外來人口的購房門檻。

二是提高居民資金實力要求，因為要「以居住為主」，改善型也要放一放了，沒錢的人就別想買了。有人想借錢買房，對不起，不可以！您要承諾首付款是自有資金，或許還要證明您的錢不是洗來的？如果虛假，就要納入失信行為紀錄，如果未來想在上海一直呆下去，沒準兒什麼時候就被揪了尾巴。

三是對企業購房轉讓做了限制。這次專門提出企業購房再次上市交易要達到三年以上，意思是要買就先在手上放三年，看看您能不能撐得住！但這其實是開了一個很大的窗戶，如果有人註冊公司，合夥買上十幾套房子，三年之後就可以出手，似乎比個人買房還要寬鬆，何況還可以賣給不限購的人呢。

那麼，未來上海房價瘋漲會不會降溫？答案是肯定的！未來供地增加

更多中小套型，整體房價會被平均。越是高端的住宅需要的首付比例越高，拿得出大額現金的人越少，高端住宅價格也很難繼續拉漲了，政府會很高興地看到住房整體均價暫時不會上漲，甚至可能微微下跌呢。當然，單價是不會下跌的。

房價上漲勢頭未衰竭

房價真的不會下跌麼？當然是真的！上海政府比我們想像的要聰明得多，如果房價下跌，還用得着出台這樣的政策嗎？比如，住房限購嚴厲，公寓的機會就來了，公寓的價格也會水漲船高，跟上資產價格重估的腳步。再比如，上海房子買不了，周邊城市的房子也有了更多的機會，其實這不正是上海政府想要的擠出效應麼？

限制性政策意味着房價真的還不到下跌的時候，或許有人會說三四線城市不是也下跌了嗎？三四線城市房價的拐點其實在於供求關係的逆轉，什麼時候特大、超大城市人口也停止增長了，並且供應充足的時候(不知道我們等等得到那一天)，或許房價才會停止增長，不過除了東京，世界上的大都市似乎都沒有出現這一天，儘管房價會有波動，還是在頑強上漲的。

上海樓市近期成交數據

時間	成交套數(套)	成交面積(萬平方米)
2016年第15周	3702	36.35
第14周	3696	39.28
第13周	6885	81.61
第12周	5738	62.91
第11周	5219	57.97
第10周	4627	51.12

G20杭州峰會的中國理念

同濟大學財經研究所所長、經濟與管理學院教授 石建勳



財經石評

2016年二十國集團(G20)杭州峰會第二次協調人會議近日在廣州舉行。此次協調人會議圍繞「構建創新、活力、聯動、包容的世界經濟」主題，以及世界經濟的創新增長方式、貿易投資、氣候變化、糧食安全等議題和成果設想進行討論，為9月份的杭州峰會做好準備。加之今年1月份的第一次北京協調會和2月份的上海G20央行行長財長會，中方正在積極履行東道國的責任和義務，努力協調各方立場，為G20峰會達成有價值的成果凝聚廣泛共識。

中國向本屆峰會提出的主題包含「創新、活力、聯動、包容」四個關鍵詞，這不僅是向世界貢獻「中國智慧」、「中國經驗」，更是針對當前世界急需，全球經濟增長新困境、保證各國承諾的執行力，而提出的「中國方案」。

創新為經濟復甦之本

「創新」是實現全球經濟復甦的根本出路。在全球化、人口規模、技術創新和環境變化等因素的綜合影響下，世界經濟進入大轉型時期。如果沒有結構性改革、體制機制創新和科技創新，無論發達經濟體還是新興經濟體都很難走出當前困境。世界各國都需要通過創新打造新的增長引擎，即走內生性發展道路，擴大國內投資，提升科技創新水平，增加國民收入。

「活力」強調的是，世界經濟復甦僅依靠財政和金融政策是不夠的，需要注入新的活力、發掘新的潛力，讓經濟發展的引擎高速發展，讓世界經濟氣流通暢，煥發新活力。經濟全球化、貿易自由化、投資便利化為世界經濟發展不斷增添新的活力，對世界經濟發展起了促進作用，已成為不

可抗拒的歷史潮流。

籲設全球合作新機制

「聯動」旨在世界各國的緊密合作，這樣才能減少經濟發展的不確定性，實現經濟的穩步發展和優勢互補。當今世界充滿了紛繁複雜的挑戰，這些挑戰超越了傳統的治理界限，也超出了當前國際體系的框架。為應對這些挑戰，必須加快完善全球經濟與金融治理體系，建立新型的全球性合作機制，這需要發達經濟體和新興經濟體的充分參與、平等相待、友好協商。

「包容」意味着各國發展不僅要惠及本國窮人，也要惠及所有國家，這是每個國家經濟可持續發展的力量源泉。包容性發展就是要使全球化、地區經濟一體化帶來的利益和好處，惠及所有國家，惠及所有人羣。在這個過程中，責任是關鍵。G20成員作為世界經濟的主力軍，亟須採取負責任的宏觀經濟政策，力求為他國帶來正面而非負面外溢效應，不謀一己之私，實現包容性發展。

世界期待G20杭州峰會達成有價值的新共識，更期待G20採取協調一致行動。各國如果能在「創新、活力、聯動、包容」方面攜手行動，為世界做出表率，形成共贏局面，勢必將提振全球經濟信心、拉動經濟復甦、釋放發展活力，為世界經濟的新增長創造光明前景。



▲2016年二十國集團第二次協調人會議近日在廣州舉行 資料圖片

行到水盡處 坐看雲起時

Q房網·香港董事總經理 陳坤興



樓語縱橫

唐朝詩人王維寫過兩句詩「行到水盡處，坐看雲起時」，筆者認為正好用來形容近期的樓市。剛過去的2016年第一季肯定是歷來地產代理最艱辛的一個季度，猶幸最困難的一刻已經過去，近月樓市交投顯著反彈，香港人最擅長將過去的成功「複製」，樓市已逐步回到正軌，旺市回歸可期。

發展商「大吐苦水」

每年3、4月間都是上市公司公布去年業績的高峰期，相信大家還記得在三、四個星期前，多間大發展商亦趁業績記者會「大吐苦水」，直言現時新盤銷售環境是歷來最困難，比起2003年沙士以至2008年金融海嘯還要差，部分發展商更調低今年新盤銷售預期。

從數字來看，今年第一季新盤銷售數字確實少得驚人，按一手住宅物業銷售資訊網的數字，過去的第一季度整體新盤銷售數字只有1414宗，涉及銀碼約192.43億元（港幣，下同），比對於去年第四季的3351宗及305.57億元，去季新盤銷售大幅回落58%，涉及的銷售金額亦減少37%。

我們可以嘗試以存量（Shock）與流量（Flow）的概念來了解發展商的新盤銷售，有關存量部分，對於發展商而言可分為兩部分，分別是土地儲備及新盤存量，至於流量亦是發展商每年的新盤銷售成績。

事實上，流量不單代表發展商每年的銷售業績這麼簡單，由於流量與存量是相互影響，當新盤流量減少，不單會令發展商的存量增加，同時間亦會影響發展商補充土地儲備的能力，簡單來說，發展商必須維持一定的流量才可以令公司未來更加健康的發展。

從今年首季的新盤銷售來看，發

展商為求保持流量，未來三季肯定要加倍努力，翻查去年發展商的新盤銷售數字，在2015年全年新盤銷售為15407宗，平均每月的銷售約1200至1300伙。

無可否認，自上月復活節長假期開始，整體新盤銷售已明顯提速，不過近月的新盤銷售市場，可謂是「有人歡喜有人愁」。儘管本月已有多個新盤同期推售，截止11日為止，本月新盤銷量已接近500伙，從現時銷量來看，相信本月整體新盤銷售可達至1200至1300伙的水平，只是剛剛達至去年的平均數而已。

售樓需要「韌力」十足

不過近期市場上已出現多個紅盤，大家可能還記得，在5、6年前一手住宅新例未實施前，部分新盤可以一晚售出逾1000伙單位。新例後一般新盤均會作多輪銷售，可能分開五、六輪、甚或是十輪以上的銷售安排，過去新盤推售講求「爆發力」，現時需要的是「韌力」，推售一個多月便可累積售出八、九成單位，已經是相當理想的成績。

為了提高新盤銷售的「韌力」，目前發展商已經「出盡百寶」，加上靈活多變的付款辦法，相信未來紅盤肯定會陸續有來，發展商為求追回第一季度的「失地」，預期今季整體新盤市場會出現大爆發，期望整體新盤銷售可達至4000宗水平。



▲本港一手住宅在新例實施後，一般均會作多輪銷售，推售一個多月累積售出八、九成單位，已是相當理想的成績