

楼市“金九”落空 第四季度大概率降温

2018 年中秋小长假，各地楼市平淡如常，“金九”并未发力。中原地产研究中心统计数据显示，近日，北京市新建商品住宅签约 180 套，二手房 62 套，与 7 至 8 月平均水平基本持平。较 2016 年同期的 422 套和 280 套，分别同比下调 57% 和 78%。

除了北京以外，其他城市房地产市场也表现平平。中原地产数据显示，近日，深圳新建住宅签约分别为 70 套与 76 套，与此前市场相比基本维持平稳；广州方面，近日签约 1871 套，较全月来看，处于平均水平。中原地产首席分析师张大伟表示，2018 年“金九”楼市未现，楼市降温已经来临。

张大伟说，在长时间的引导后，购房者已趋于理性。以上海 9 月楼市为例，虽然供应明显增加，但销售动能却进一步削弱。9 月 14 日至 9 月 20 日的一周内，上海新房供应达 14.3203 万平方米，环比增长 34.18%。但从成交来看，却较前一周微降 0.94%。

“8 月楼市热度已近‘触顶’。”58 安居客房产研究院首席分析师张波表示，楼市降温已然来临，“金九银十”成色不足已是市场共识。根据 58 安居客房产研究院 8 月购房者和经纪人信心指数显示，购房者信心指数为 98.4，环比下降 2.7%；经纪人信心指数为 105.3，环比下

降 6.3%。

对于楼市降温，开发商已提前做出反应。目前，多个一线及热点城市的新房市场出现降价促销，包括恒大、碧桂园、万科等大型地产商都在加紧出货。

房企为快速资金回笼，策略有所改变。近日，泰禾某地项目给出较大优惠，若购房人全款购房，房价给予 7 折优惠；恒大方面，自 8 月 30 日至 10 月 8 日，恒大针对旗下 280 个城市 646 个楼盘推出了特惠活动，全国住宅楼盘全部 8.9 折、全国商铺 6 折起，首付款可以分期，最低首付仅需 5%；阳光城则开启“千亿攻势”特惠购房季，根据区域的不同，制定出不同的降价策略。

日前，万科董事会主席郁亮的内部讲话也透露出市场现状。郁亮指出，当前南方区域的回款压力比较大，这不是因为南方区域做得不好，而是因为率先感受到了市场及行业变化。“转折点实实在在到来了。”郁亮表示，目前集团要做的第一件事，就是战略研讨，以“活下去”为最终目标。

对于第四季度的楼市，张大伟表示，房价下行苗头已经出现。下一阶段，楼市冲高回落现象逐渐增多，房价调整开始出现从点到区域，热点城市开始逐渐下行，购买力很难再支撑市场继续冲高。

（据《经济参考报》）

我国土地市场调控成果须继续巩固

土地市场在前期涨幅明显的情下，如今有所降温、理性恢复，说明房地产调控产生了积极效果，这是应该鼓励支持的。土地收入关系地方政府财政收入，如果地方政府有稳定房地产市场决心，就必须另开财源，减少对土地收入的依赖。同时，土地市场趋稳也反映出开发商更加理性。

最近一段时间，我国土地市场有几个明显变化：一是包括一线城市在内的很多地方土地供应量增加，比如北京最近宣布，近期将有 66 宗住宅用地入市；二是土地流拍增多，前 8 个月全国近 700 宗土地流拍；三是土地成交溢价率低，多座一线城市土地接近底价成交，土地成交溢价率接近 39 个月新低。

对于这些变化，各种议论颇多，其中一个颇有“市场”的观点是，当前土地市场已经明显降温，这么多的土地供应让市场难以消化，调控已经使开发商难以为继，终将伤害消费者利

益，有必要考虑适当降低调控力度。

对于这样的观点，必须旗帜鲜明地澄清，土地市场稳定本来就是房地产调控的应有之义。土地市场在前期涨幅明显的情下，如今有所降温、理性恢复，说明房地产调控产生了积极效果，这是应该鼓励支持的方向。

供需平衡是经济学最基本的原理之一，以前房地产调控常在需求端做文章，通过限购、限贷来降低需求，但如果供应不足，供需便难以平衡。因此，此番房地产调控从供需两侧同时入手，在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的同时，要求各地酌情增加土地供应，供需两侧同时发力，从实际效果看，确实起到了稳定市场的作用。

其次，在市场环境下，价格因供需而变，土地供应若不足，势必推高地价进而影响房价。以人们常用的面包和面粉为例，只要需求强劲，面粉降价不一定会影响面包价格，但面粉

涨价，一定会推高面包价格。回顾一下前几年，地王频出之际几乎都是房价一路高歌之时，两者互相影响，导致房价地价轮番上涨。

而且，土地收入关系地方政府财政收入，如果地方政府有稳定房地产市场决心，就必须另开财源，减少对土地收入的依赖。否则，一方面试图稳定房价，另一方面又渴望土地市场日进斗金，房地产调控的“经”就很有可能念歪。从这个角度来说，土地收入增速放缓，对于地方政府财政结构改善未尝不是一件好事。

此外，土地市场趋稳也反映出开发商更加理性。过去十几年，房地产市场造就了很多暴富故事。在那种市场氛围下，不少开发商在土地市场举牌时势在必得，以为拿到就赚到。但这种情况必定不可持续。前不久召开的中央政治局会议指出，坚决遏制房价上涨，并要求下决心

解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序。同时，不少地方的房地产调控政策着眼于土地环节，推出了在土地拍卖阶段“限房价、限地价、竞配套”等调控政策。加之，当前在去杠杆的形势下，房地产商融资难度加大，难以大量举债竞拍土地。这些因素都使得开发商拿地更为理性。

党的十九大报告要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。这些要求是我们制定和执行各项政策的出发点和着眼点。不忘这个初心，增加分辨思考的能力，当我们面对纷繁复杂的现实环境时，就不容易被各种现象和观点迷惑，更好地为人民群众谋福利。

（据《经济日报》）