

# 房价已松动,调控绝不可动摇

## 温家宝还表示,要使房价回归到合理的价格

国务院总理温家宝当地时间6日下午在俄罗斯圣彼得堡表示,房价这一个月已经开始松动,但调控绝不可有丝毫动摇,要使房价回归到合理的价格。

温家宝将出席7日在圣彼得堡举行的上合组织成员国总理第十次会议。他在接见中国驻俄使馆和圣彼得堡总领馆人员、当地华人华侨及留学生代表时发表上述讲话。

温家宝说:“房地产调控已经进行了两年,一些重大的措施都已经出台,特别是今年要确保1000万套保障性安居工程的房屋建设,这势必会缓解房价的压力,缓解居

民的需求,房价总的形势还处于僵持阶段,但是这一个月来已开始松动。”

温家宝特别强调,对于房地产一系列的调控措施,绝不可有丝毫

动摇。“我们的目标是要使房价回归到合理的价格。”温家宝说。

据报道,温家宝还表示,中国今年财政将收入十万亿元,这取之于民,更要用之于民。 中新网

### 市场反应·土地

## 频现底价成交 时不时会流拍

近日,在全国房价下降的呼声下,不少一线城市土地拍卖出现大量地块被延期、底价成交甚至流拍现象。这一类似2008年金融危机下的局面,能否成就楼市“拐点”?记者对此进行了调查。



土地拍卖遇冷

10月31日冷静收场的武汉市第12次土地拍卖会,是10月份唯一的一场土地拍卖会,12宗土地中,10宗以底价成交,仅2宗进入竞拍,但溢价率都很低。

据武汉土地部门统计,此次拍卖会成交土地面积和出让金环比同比均有大幅下滑。其中,成交土地总面积约692.2亩,环比下滑27.3%,同比下滑50.6%;土地出让金收入近14.14亿元,环比下滑约13.5%,同比下滑45.0%。而在今年9月拍卖会上推出的32宗土地,竟无一竞价,甚至出现3宗流拍。

北京土地市场10月份也表现平平。土地成交面积125.78万平方米,相比9月份成交173.6万平方米,环比下降23.54%。而且住宅地块仅成交1例,创造了4月份以来新低。在成交价方面,总成交金额27.78亿元人民币,环比下降78.87%。

中国指数研究院11月发布的数据显示,10月,全国133个城市共成交土地1365宗,成交面积5500万平方米,环比减少40%,同比减少37%;其中住宅类用地408宗,成交面积2004万平方米,环比减少37%,同比减少45%。

热点城市中,深圳、厦门、福州、洛阳、吉林等城市则整月无住宅用地现身。广州推出的19宗用地面积总计为41万平方米的地块无人问津。

亿房网研究中心研究员谢添认为,与初露寒意的住宅市场相比,土地市场“入冬”迹象更加明显。这是此轮宏观调控之下,市场应有的反应。北京中原地产市场研究部总监张大伟分析说,土地市场的冷静反衬出楼市的不景气,同时,这种低迷的市场氛围又将加速房地产市场的调整,有利于“拐点”的出现。不过,姚锐认为,土地出让及成交情况决定的是两年后的房地产市场,“没成交就没有房屋的建设量,跟不上市场的需求,说不定又会反过来推动房价上涨。” 新华社

### 市场反应·中介

## “关店潮”来袭 随时可能“下工牌”

今年以来北京二手房中介共关闭门店约1000家左右,为三年来最多,其中10月关闭门店177家。已连续多月单月关闭中介门店超过100家,其中约73%为中小经纪机构。

与此同时,深圳的二手房市场也不容乐观,有的一家中介门店十多名置业顾问,一个月只卖出去两套二手房,一些置业顾问已经收到“下工牌”的通知。



中介的日子不好过

### 北京: 10月关店177家 二手房中介过冬

“链家地产”7日发布研究报告称,今年以来北京二手房中介共关闭门店约1000家左右,为三年来最多,其中10月关闭门店177家,已连续多月单月关闭中介门店超过100家,其中约73%为中小经纪机构。

“链家地产”首席分析师张月表示,由于限购限贷等政策持续作用,楼市成交遇冷,地产中介机构普遍遭遇生存压力。据北京市房地产交易管理网统计显示,10月北京市住宅成交量合计为12760套,相比去年10月下滑近四成。据北京中原地产统计,今年9月和10月北京市住宅销售签约总量近27000套,同比去年下降40%以上。自楼市调控以来,北京二手房成交量屡创新低。根据北京市房地产交易管理网数据显示,10月北京二手住宅网签套数为7262套,环比9月下降约17%,比去年同期下降近一半。

张月认为,2009年房地产投资火热,经纪公司门店成交套数高,几乎所有经纪公司都盈利,出现了盲目扩张的现象。但今年受“限购令”影响,二手房市场急剧缩水,并且市场已连续多月成交走低。前两年大规模扩张的门店面临僧多粥少的局面,经纪公司将过“严冬”。

### 深圳: 置业顾问被告知 将要“下工牌”

“现在的情况比2008年困难多了。”深圳某地产中介置业顾问小黄说。小黄从事地产中介工作已有5年,他感到,现在是他从业以来最困难的时候,“我觉得‘关店潮’又要来了,而且比

2008年那次更严重。”

小黄工作的门店周围有两个中型楼盘和一个涉及到旧城改造的社区。小黄说:“现在行情不好,就算有点成交,佣金提成也少得可怜,已有不少同事离开了。过几天,走的人更多。”

他所在的门店是一间底商,每月房租加上水电、通讯、人工等费用,约需15万元佣金收入才能保本。深圳地产中介业内人士表示,目前深圳地产中介的佣金水平一般为3%,按每套住宅150万元计算,一个门店每月至少需成交3套二手房才能勉强回本。深圳近几个月二手房成交量仅为2000套左右,因此仅能容纳600家左右地产中介门店。深圳市房地产经纪行业协会数据显示,目前深圳有地产中介门店2213家,从业人员超过4万人。

就在几天前,小黄所在门店的经理对他说,下一步可能要到置业顾问“下工牌”。

在深圳,像小黄这样的置业顾问底薪一般为1500元左右。每完成一笔交易,地产中介按总佣金的一定比例付给置业顾问提成。一套交易价格为100万元左右的二手房成交,置业顾问可获5000元左右的提成。由于目前成交低迷,地产中介为获得一单业务,往往对佣金进行打折,置业顾问拿到的提成就更少了。“我们门店有十多名置业顾问,上个月只卖出去两套二手房。”小黄说。

小黄说,除了“下工牌”,他所在的中介公司还没有进一步的举措。不过,紧邻他所在门店的另一家大型地产中介的门店几天前已关闭,马上就要变成一家烧烤店了。

中原地产大深圳区董事总经理李耀智对记者表示:“不是地产中介喜欢盲目扩张,而是在行情好的时候如果你不扩张,那么,市场份额就会被同行吃掉。”综合新华社、《中国证券报》消息

### 市场反应·业主

## 降价促销惹事端 上海楼市“房闹”渐多

近日,上海嘉定龙湖地产郏城售楼处。门口的展示沙盘上看不见楼房模型,只剩两个灯头接口,树木模型七扭八歪,从沙盘上零落的碎屑仍可见被砸过的痕迹。

而另一个全景沙盘也被黑色布罩全部遮挡起来。楼房精装修的样板间中,业主在白墙上写下的“容积率欺诈”“还我血汗钱”等黑色抗议标语异常扎眼。



降价声中,老业主该如何维权? 漫画 俞晓翔

上海楼市“金九银十”俨然已变成“铜九铁十”,开发商要回笼资金,开始大幅度降价售楼,房屋资讯网站的新开楼盘中,随处可见“打折中”“活动”等宣传字样,有的楼盘降价幅度高达40%以上。

而这触动了老业主的神经,“自己血汗钱堆起”的房子贬值了,老业主的“维权”行动开始了。他们要求,“停止降价销售、退房或者补全差价!”

### 楼盘大幅降价促销

近期,国十条、房产税、限购令的调控作用逐渐显现,从统计数据来看,近3个月以来,上海商品房供应面积仍在增加,但是成交量环比增长却是零。

打折降价无疑是扩大成交量最快的办法。记者近日走访发现,在上海,大幅降价的嘉定龙湖地产郏城和绿地集团秋霞坊,每平方米也下降了4000元之多。除降价之外,近期保利家园部分楼盘被网友曝“变相降价”,通过赠送车库和契税等方式加大优惠幅度。

同样大幅降价的还有浦东中海御景熙岸,最大降幅每平方米均价下降6000元,而绿地集团秋霞坊,每平方米也下降了4000元之多。除降价之外,近期保利家园部分楼盘被网友曝“变相降价”,通过赠送车库和契税等方式加大优惠幅度。

花费巨款购房的先期业主先是惊愕,后是感到“被开发商欺骗了”。

10月的最后两个周末里,上述所及的几个售楼处内,老业主集体示威抗议,要求“开发商给个说法”,停止降价销售,部分业主主要求退房或者补全差价。龙湖地产售楼处的工作人员

员当时回应:“我们只能按照合同办事”,没有办法满足业主要求,“降价这个没办法的,家家都是这样,而且房价是降了,但好的楼层也都被人家(先期业主)挑走了。”

### 政府部门如何干涉?

手里攥着房子的老业主,本以为调控下只有地产商和房屋中介在过冬,没想到第一个过不去的,竟是自己。

“房子还没到手,突然几十万元就瞬间蒸发了”,以一套90平方米的小户型为例,上述几个楼盘,先期业主的房子在降价中至少贬值20万元,几大楼盘的老业主认为,开发商为了自己的利益如此促销,这种降价“是欺诈行为”。

一位不愿透露姓名的维权业主表示:“我们不是阻碍降价,我们也并不是跟新买房的人有任何矛盾,但是开发商不能这样狠地降价,我们几乎等于多付了一个首付,利益确实受到损害。”

“早期业主利益显然遭受了损失,但是业主的损失与开发商降价的行为之间是否具有民法上所说的因果关系,是值得商榷的。”复旦大学法学院的段厚省教授解释,从法律依据上,业主在与开发商签订书面的且经法定程序备案的购房合同时,双方都应当被推定为“理性人”,有着预测并承担商业风险的能力,这个风险就包括房屋价格或者交换价值下降的风险。

记者致电上海市嘉定区房屋和土地管理局,得到了同样的答案,其科室工作人员表示:“开发商的降价属于商业行为,只有当其房价上涨超过20%时,我们才会加以限制,而对下降的限制还没有接到上级相关规定的通知,所以目前调查认为,嘉定的这两个楼盘没有违规行为,市场行为,我们不会干涉。” 据《中国青年报》