

深圳楼市已萎靡不振北京楼市还能“挺”多久？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/493/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B7\\_B1\\_E5\\_9C\\_B3\\_E6\\_A5\\_BC\\_E5\\_c67\\_493391.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E6_B7_B1_E5_9C_B3_E6_A5_BC_E5_c67_493391.htm) 近日，随便打开各大知名地产网站，会发现关于深圳楼市即将崩盘的消息全被挂在了显著位置。根据国家统计局10月份70个大中城市房价的统计报告显示，10月份深圳新建商品房同比价格上涨16.8%，房屋均价达到了15000元/平方米左右。而正当业内对深圳楼市忧心忡忡的时候，北京楼市房价上涨幅度趋缓的迹象似乎开始显现，先是“十一”黄金周交易的冷淡带动整个10月份市场销售不旺；继而进入11月份后，“新限外令”的出台又直接导致了北京高端物业出现了抛售。种种迹象令一直隐于京城楼市的老问题再次被提起：深圳楼市已然跌了，北京还能挺多久？深圳楼市销售面积下降北京楼市陷入“有价无市”

11月24日，深圳市统计局公布了1-10月的经济运行统计分析，与去年同期相比，商品房竣工面积大幅下降和销售面积出现了大幅度下滑。据统计数字显示，深圳市1-10月商品房施工面积为2907.25万平方米，同比下降5.3%，其中住宅施工面积2062.10万平方米，同比下降3.6%；商品房竣工面积为288.64万平方米，同比下降37.5%，其中住宅竣工面积206.28万平方米，同比下降40.5%；商品房销售面积为514.96万平方米，同比下降13.2%。按照市场规律，供应减少势必造成价格的上涨，然而深圳楼市却没有由于供应减少而出现房价上涨的局面。究其原因，业内人士认为主要是由于房价过高且已经超出了居民的承受能力，市场进入了严重的观望期。而同样在北京，虽然没有正式的官方数据统计，但“有价无市”

的局面已经出现。根据北京市房地产交易管理网统计的数据，本月以来，北京市住宅期房的每周成交量呈现出连续下滑的趋势。在11月19日至11月25日的一周时间里，北京共成交住宅期房2346套，与前一周的2375套相比，成交套数下降了1.2%，而11月12日至11月18日的一周里，北京共成交住宅期房2375套，相比前一周，成交套数下降了11.8%。再往前追溯，住宅期房的日均销量同比下降幅度均十分明显，降幅高达每日百套。然而，与本月以来成交量的连续下降相背的是，价格仍持续呈现较大的涨势。尤其是占据成交主流的五环外的近郊项目，上周的成交价格同比前一周升幅接近20%。

深圳二手房下跌五成 北京高端物业抛售 和新房市场的萎靡不振相比，深圳的二手房市场可以说是经营惨淡。目前，深圳中介公司已经是门庭冷落，部分公司已经开始关铺裁员。“基本上都在下跌，成交额跌幅都在五成左右。”港置地产总裁陈鹏不久前在接受媒体采访时表示，“深圳地产中介的寒冬降临，洗牌的时候到了”。在景田片区，在鲁班大厦附近的中原地产、世华地产门前顾客稀少；在梅林片区，长河地产、创道地产等多家商铺纷纷关门。北京方面，尽管目前北京的中介市场未受到波及，但受到“新限外令”以及暂停二手房贷款的影响，京城二手房市场也出现了高端物业抛售、普通住宅成交量趋减的现象。据北京链家地产的统计，10月份，北京总价150万元以上的房产放量环比9月份上涨了24.1%，特别是京城北部、东部和南部部分投资比重较大的热点区域，由于受到政策影响较大，高总价房产抛售现象明显。相关调查显示，投资150万元以上房产的业主中，约有七成认为出售的压力在增大，同时150万元以上房产的成交周期是各个

总价档位房产中最长的。因此，高房价业主担心“未来接盘者”动力不足，出售压力变大导致房产放量集中。而这些对市场敏锐的投资者的动向似乎也在向人们暗示着京城楼市“山雨欲来风满楼”的征兆。北京楼市还在“扛”“拐点”需要政策执行力刺激 面对目前北京楼市的形势，国务院发展研究中心市场所研究员廖英敏的第一反应就是，北京楼市在挣扎，市场的各个方面全在“扛”，一方面是开发商在抗房价，另一方面是消费者在等政策性保障房。今年下半年以来，房地产调控措施的出台十分密集，除了增加廉租房、经济适用房和小户型产品供应以外，又提高了第二套住房抵押贷款的首付款比例和利率。将于下月开始实施的《外商投资产业指导目录(2007年修订)》，还新增了限制外资进入房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的内容。种种政策的出台，显示出政府调控房地产市场，扭转市场主体失衡的决心巨大。加上价格高挺对于楼市销量的反作用，以及进入冬季销售淡季等因素的影响，共同加重了市场的观望氛围，从而拉低了成交量。预计随着各种调控政策的落地，房地产价格将会呈现逐渐平稳的走势，成交量也将逐渐恢复应有水平。“政策出台时，大家还没意识到它的威力，但是等政策叠加在一起的时候就会显示出杀伤力，目前北京楼市正处于各方力量博弈的阶段，只要政策在落实时不打折扣，开发商肯定是扛不住的。”廖英敏表示。北京师范大学房地产研究中心副主任王宏新则认为，从2001年开始的这一轮房地产热已经接近尾声。“房价不可能永远处于上升趋势，四年来政府在税收、土地供应等方面的调控政策已经搭建好了，如果深入贯彻落实，北京的房价必将出现拐点。” 100Test 下载频道开通

, 各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)