

# 如何看待近来楼市“冲高回落走势” 房地产年底已趋冷 “沪七条”落地再降温



上海楼市调控加码的“沪七条”落地刚好一周。连日来,种种新政解读和市场反应大量见诸报端,但细细研读会发现,某些解读有盲人摸象的嫌疑:只说一端,未及统筹。事实上,目前的房地产市场错综复杂,一个结果不会由一个原因线性导致,想要较清晰地看懂“沪七条”的影响和楼市的走向,不妨考虑一下几个契合点。

## 淡季来临与新政出台叠加

今年以来,楼市“量价齐升”持续了相当长一段时间,至楼市传统旺季“金九银十”达到顶峰。但是,这种火热的市场行情本身很难延续至年末,比如上海二手住宅连续6个月均价上涨的趋势在10月份戛然而止,不过下跌幅度极小,仍然处于均价1.9万元以上的高位水平。这里面固然有供需双双透支、开发商基本完成销售目标导致营销力度不足等原因,但心理或底线因素也在发生作用。

首先是购房者的经济承受能力和心理承受能力,到年末已接近“力不从心”。其次,是当前房价已超过政策底线,因此上海在11月8日推出“沪七条”,此前北京、深圳也分别发布了调控加码政策。

淡季来临,加上调控新政的加码压力,使得楼市趋于理性。

## 加大土地供应与限购同步

媒体评价,“沪七条”中关于限贷和限购两条是最具“杀伤力”的。其中“限购”指的是

“调整非本市户籍居民家庭购房缴纳税收或社保费年限,由累计缴纳1年以上变成累计缴纳2年以上”。

从新政出台以来的一周时间来看,限购确实起到了立竿见影的效果,尤其是在外省市购房者占相当比例的外围区域和楼盘,很多购房者因为缴纳社保不到2年,已不符合立刻买房的条件,只能推迟购房计划,有的甚至在即将签约的关口只得中止购房。

对此,市房管局的解释是,上海土地资源紧缺,是高房价地区,提高外地户口的购房门槛,主要是为了把有限的土地资源用在在上海有稳定工作、有实际住房需求的人群上,抑制投资投机性需求。官方给出的近期非本市户籍在沪购房比例最大值达到了17%,接近两成,而据一些主营本市外围区域房屋中介业务的机构反映,外围区域这一比例还要高,例如德佑地产的成交客户中有四成左右的购房者都为外地人,新政一出,势必会因门槛提高而拦住一批外省市购房者。

从根本上说,加大供应才能稳定房价,因此“沪七条”中又有“增加住房用地供应”这一条,明确2013年本市住房用地供应量在不低于过去五年平均供应量的基础上,再增加30%的供应量,确保住房用地供应1000公顷。从时间节点来看,30%增加的土地供应量主要集中在后两月,而从土地到项目通常时间在7-9个月左右,在该时间段提出该政策,结合关于非沪籍购房者的限制,或将缓解部分矛盾。换言之,等增加的土地供应转化成房

产项目时,现在被拦在限购门槛外的非沪籍购房者也可能大多凑满“2年期限”了,又可以买房了。

“沪七条”11月8日推出后,仅过了一个双休日,本周上海土地市场就加大了住宅土地的出让节奏。据搜房网统计,本周10幅共计40.7万平方米经营性用地入市,本周土地供应量相当于整个10月土地的总出让面积的73%。不过,业内人士也指出,新推的住宅土地若以高溢价率成交,高额的土地价格会推高房价预期,也会给楼市调控带来不利影响。

## 银根锁紧与限贷不期相遇

如上所述,另一条具“杀伤力”的新政是“限贷”,具体内容是“对居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的,其首付款比例从不得低于60%提高至不得低于70%及以上”。

记者咨询了上海各大商业银行关于二套房贷款的执行情况,工、农、中、建、浦发及招商等银行明确,11月9日起,借款人购买第二套住房并经网上备案的,其商业性个人住房贷款首付将提高到七成,利率依旧执行基准利率上浮10%。

从市场反应来看,二套房首付从六成提高到七成,对于中心城区改善型购房者影响不大,这些改善型购房者多是“卖一套再买一套”,资金实力比较强,且二套房商业贷款利率保持不变,因此所受冲击其实并不大。但是,该政策对于部分想购买二套房的投机投资型购房者确实会产生打压作用。

另一方面,早在上个月,各种关于银行临近年底银根锁紧、贷款审批和放款时间延长的消息就已传得沸沸扬扬,甚至传出多地公积金房贷也出现了“吃紧”现象。虽然有关部门出来辟谣,但受种种因素影响,结合本次“沪七条”中二套房房贷门槛的提高,临近年底的11月、12月,房贷相较于今年前三季度(尤其是3至9月份),放款数量和总量势必会减少。

综上所述,进入11月尤其是“沪七条”落地之后,上海楼市成交量和房价趋于平稳,是多种因素叠加造成的。而房价趋于平稳,其具体表现究竟是房价出现下跌,还是保持稳定,抑或是不再过快上涨及涨幅变小,各方机构和房地产业内人士莫衷一是,也只能等候市场的进一步反应。

此外,“沪七条”以及北京、深圳推出的类似楼市调控加码新政,从长远来看,只是“小调控”,业内人士表示,“大调控”将是十八届三中全会作出的相关部署和此后的国家层面、地方层面的种种落实,以期房地产市场能够朝着更健康、更有序的方向发展。

本报记者 金志刚

# 农行上海分行精神文明创建工作 重实招 显成效

近年来,农行上海分行高度重视并倾力推进全行精神文明创建工作,将“战略设计与执行能力、市场竞争力、价值创造能力、学习创新能力、服务品质、员工队伍、企业文化、规则意识、社会责任”作为衡量标准,加大对实体经济支持力度,为经营转型、持续发展注入勃勃生机,开创了服务社会和自身发展的双赢局面,生动诠释了农业银行“负责任、有担当”的大行形象。

农行上海分行以“内聚人心、外树形象”为目标,加强组织领导,认真落实“一岗双责”,突出正面激励,落实精神文明创建和企业文化建设专职人员各司其职。该行重视协调联动,将精神文明创建和企业文化深植任务分解落实到各职能部门、业务条线和基层网点,使其真正服务转型发展的中心工作,贯穿业务经营始终。该行重视银政合作和管理创新,主动加强与地方政府联系,取得各区县党政及精神文明创建主管部门的大力支持,持续多年开展“三进”和“为民服务在金融”活动。该行重点抓好目标管理、过程管控与检查考核,努力探索精神文明创建工作的新特点、新路径和新方法,通过建立健全创建档案管理、申报流程、特色活动等机制,坚持突出农行上海分行的创建特色。

在开创文明创建新局面的过程中,农行上海分行着力于“五个强化”重实招。一是强化高层引领。该行制定并全面实施

“十二五”期间精神文明创建工作意见,努力搭建员工“想干事、能干事、干成事”的平台,不断增强全员向心力和凝聚力。期间,该行党委成员带头参加创建活动,负总责、直接抓,发出全员传动的号召,充分激发广大干部员工的热情。二是强化机制保障。该行建立目标责任制、创建预警等机制,搭建职能部门微信平台,发布创建信息、交流工作心得,并通过开展企业文化胜任力培训活动,为基层培养近百名企业文化和文明创建辅导员。同时,该行定期开展自查互查,及时发现和总结新情况、新方法、新经验,有序推进创建工作。三是强化宣传造势。农行上海分行以打造受人尊敬的商业银行和践行“拼、闯、韧、合、实”五字精神为主题,连续三次组织覆盖全行员工的主题宣讲,充分调动广大干部员工的热情与干劲。该行统一制作企业文化核心理念宣传展板,通过环境布置营造争创氛围,将先进事迹和创建措施刻成学习光盘全行联播,并借助《农行上海分行文明之路》宣传片和在营业机构滚动播放创建要素,积极营造人人关心文明创建,人人文明创建添砖加瓦的良好氛围。四是强化载体功能。该行不仅以辅导和督导为载体,每年至少对已获文明荣誉称号和创建先进的单位开展一次检查和辅导,确保文明创建活动始终如一的高标准严要求,而且以学习活动为载体,围绕业务经营重点和热点,举办以“创经济增加值、向管理要效益”和“创新思维、力促中间业务

发展再上新台阶”为主题的知识竞赛、演讲比赛、员工交流会等活动35场,确保创建工作形式多样、亮点不断。除此之外,该行以共建活动为载体,开展由多方主体参与的银企、银政、银军、银村(社区)和银校精神文明共建活动,广泛与各行各业交流和分享精神文明创建经验和成果。农行上海分行重视“以人为本”的员工关怀,创新开办“周末快乐营”和“浓情家园”等活动,将创建工作打造成为提升员工幸福感的有效渠道。五是强化考核激励。农行上海分行党委坚持将精神文明建设与“四好班子”、“先进单位”和“优秀党组织”等评先活动挂钩,不断完善精神文明创建评价体系和验收标准,对精神文明创建工作实施专项检查、考评和奖励。该行明确,在精神文明创建活动中,对工作措施落实到位、工作存在明显失误的行(部)实行一票否决制,由此强化各级部门和单位在文明创建工作中的使命感和紧迫感。

在农行上海分行党委班子带头推进,全行干部员工全情投入下,农行上海分行精神文明创建水平不断提高,成果不断显现,实现了与业务经营的“两促进,共提升”。在经营业绩方面,农行上海分行主体指标超额完成三年发展规划预定目标,市场地位稳步提升。其中,人民币各项存款、贷款、中间业务收入三大主体业务指标增速和份额提升幅度均列沪上四大行之首,拨备后利润市场排名实现两连跳,充分显示了精神文明创建活动对业务经营的

有力助推。在服务水平方面,农行上海分行结合视觉识别系统,坚持“软硬并举”的网点转型战略,持续开展创“文明柜组”、“文明服务示范窗口”、“五星级优质服务网点”和“五星级优质服务明星”活动,客户投诉下降明显,服务水平整体提升。在员工综合素质方面,通过组织员工系统学习党的基础理论、举办青年论坛、组织“双先”和杜喜同志先进事迹学习活动,以及开展主题鲜明、形式新颖的主题教育活动,提高全行员工思想素质。该行连续4年举办全行性的“读书月”活动,大大提升员工“自主学习、争先创优”意识,并通过细分培训对象,开展全行性的“五狮”计划,加大对员工职业生涯辅助成长力度,提高其业务水平和职业竞争能力,全面增强职业自觉、自励、自强、自信和自省能力。在系统开展“创先争优”活动的过程中,农行上海分行以“规范自身、带动一个、影响一个”为主题,推进“共产党员示范岗”创建活动,党员先锋模范作用提升明显,农行上海分行责任大行的形象更为人知。

按照新三年发展规划,农行上海分行将不断固化精神文明创建活动中总结的有益经验,持续加大工作力度,积极投身上海市重大项目和民生工程,全力支持现代都市“三农”、小微企业发展和现代城镇化建设,争做上海国际金融中心建设的排头兵和促进派,为全面建成小康社会提供优质的金融服务。(何东 赵峰)