

### 深惠莞消委会：降价潮中购房须谨慎

证券时报记者 陈中

昨日，针对当前各地楼价松动，多地出现购房者退房的现象，深圳惠州东莞三市消费者委员会发布今年第八期消费提示，提醒消费者在楼市降价潮中购房须谨慎。

该提示称，房价仍可能下行，开发商为尽快回笼资金防止资金链断裂，以各种手段进行促销，甚至不惜打出“三年后原价回购”的口号，甚为诱人；而部分已置业或投资的消费者却萌生退房念头，以房子周边环境、虚假宣传、承诺不兑现等各种理由提出退房。深惠莞消委会表示，房价下降对已购房的老百姓和投资者打击很大，但消费者也应回归理性，信守的契约精神。尽管当前房价松动优惠多多，但消费者应谨慎考虑和理性应对。

因此，深惠莞三市消委会郑重提醒广大消费者，买房容易，退房难，降价潮中购房须谨慎。并提醒广大消费者，购房把好以下几个环节：一是了解房子的性质，是否属合法交易的商品房，是否具有预售证许可证。二是了解房子的周边环境，是否存在对居住可能造成负面影响的因素或设施。三是认购书、合同等文书是否存在限制个人权利的情形，尤其是在退订（定）、退房方面是否有显失公平的条款，千万不要抱着“买到优惠再算账”的侥幸心理。四是开发商或销售人员的重要承诺，比如赠送面积、房贷、回购等，必须以书面形式写进认购书或购房合同，以备不测。

### 广深港高铁广深段拟于12月26日开通运营

证券时报记者 陈中

广州铁路（集团）公司网站昨日发布消息称，广深港高铁广深段建设竣工后，经初步验收合格并完成运行试验，已具备开通条件，将于12月26日正式开通运营。

广深港高铁广深段起自广州南站，沿线设庆盛、虎门、光明城等3个车站，止于深圳北站，线路全长102公里。运营初期最高时速300公里。广深港高铁广深段运营初期计划开行动车组列车36对。每日最早开车时间为7时，最晚开车时间为22时。广州南站至深圳北站最快运行时间为35分钟，较目前既有的广深铁路动车组列车最快运行时间缩短34分钟。广深港高铁广深段运营初期动车组列车票价为一等座100元、二等座75元。

### 港交所发布信息披露监管新政策

证券时报记者 徐欢

香港交易所日前宣布有关披露监管资讯及交易安排的新政策，以便港交所发布上市公司讯息系统（包括披露易网站）运作受阻时，投资者能够从其他渠道得知上市公司必须向交易所呈报的讯息。

根据修订后的政策，万一披露易网站及现存两个公告板运作受阻，港交所将会启动一个新公告板；如果上市公司在新公告板网址被广泛发布之前，刊发了股价敏感资料公告（业绩公告除外），交易所或会对有关上市公司，实施“停牌半日”政策，以便投资者有充足时间查阅新公告板以及浏览有关上市公司公告。

如果港交所认为，新公告板网址未能在相关资讯系统服务中断后、首个交易时段开始至少30分钟前被广泛发布，交易所或会要求公布股价敏感资料（业绩除外）的上市公司证券暂停交易。

### 和黄鹿特丹港口拓建工程引来天价索赔诉讼

荷兰媒体日前报道，香港和记黄埔港口集团旗下的欧洲集装箱码头公司（ECT）证实因荷兰鹿特丹港务局港口拓建工程给其造成损失，要求索赔9亿欧元。

ECT近日已向鹿特丹港务局提起诉讼，但拒绝透露整个事情的原委。据法院传票上的信息透露，ECT认为自己受到了鹿特丹港口的不公平待遇，称因鹿特丹港口与马斯平原基地二期规划“合作”的新客户签订了比其条件更优惠的协议。ECT要求鹿特丹港口要么推迟马斯平原基地二期规划“投入运营，要么解除双方目前的协议。

鹿特丹港务局则发布新闻公报说，马斯平原基地二期规划“经过地方和中央政府严格审核。港务局首席执行官汉·史密斯说：“港务局对所有的客户都一视同仁、平等对待。对ECT提出的“不公平待遇”诉讼表示完全不赞同。”（据新华社电）

房价自高点跌去一成，近七成房地产中介关门

# 深圳楼市变局山雨欲来

证券时报记者 陈中

2011年年底的深圳楼市，显得不那么平静。在号称史上最严厉的一轮调控政策下，作为具有风向标意义的深圳楼市，在外界一片喊降声中终于低下了高昂的头。近日，中国指数研究院发布百城房价报告，数据显示，包括深圳在内的十大城市住宅价格全部环比下降，这也是深圳房价连续第4个月环比下降。深圳楼市的“拐点”来到了吗？处于房产调控关键期的深圳，或许，也正处在风雨骤变的前夕。

### 调控层层加码 控房价目标初步实现

今年3月，全国608个城市开始陆续公布年度新建住房价格控制目标，深圳市规划国土委也在其官方网站上公布了今年新建住房价格控制目标：2011年全市新建住房价格指数的涨幅低于全市本年度国内生产总值（GDP）和常住人口人均均可支配收入的增长速度。为控制房价上涨，深圳在继续执行限购、限贷政策的同时，于今年5月份开始执行更为具体的“限价政策”，对每个预售项目进行价格上限限制，并分片区制定均价上限，超过价格上限的不能获准预售。

最新数据显示，今年前11个月，深圳新房累计成交量不仅少于去年，而且少于全球金融海啸爆发的2008年；成交价不仅连续4个月环比下跌，而且今年1至11月总体均价比去年同期下跌约2%。深圳市规划国土委最新数据显示，11月份，深圳新房成交均价为18757元/平方米，环比下跌362元/平方米，跌幅2%，是今年7月份以来连续第4个月下跌，累计回落2183元/平方米，跌幅已达10%。

与此同时，深圳市统计局的数据表明，今年1至11月，深圳市累计完成国内生产总值1945.51亿元，同比增长14%，增长速度较去年同期加快1.3个百分点。由此看来，无论是看官方口径，还是民间统计数字，和大部分城市一样，深圳实现今年年初提出的房价控制目标已无悬念。

不仅如此，此前不计入房价统计口径的二手房也难逃调控命运。今年7月中旬，为打击二手房交易中的“阴阳合同”和投资、投机性购房，深圳祭出了“杀手锏”——二手房交易评估价征税，此前一直担当深圳楼市成交量主力的二手房交易开始跌入低谷。

据业内人士介绍，深圳二手房成交量多年来保持在一手房的3倍左右，二手房新政实施后，该比例

一度颠倒过来：二手房成交量仅占一手房的三成。最新数据显示，目前二手房成交量的“弱势”格局仍未改变，一手房成交量仍为二手房成交量的1.57倍。

### 连锁反应：业主“闹房”中介倒闭

房价开始下跌了，有人欢喜有人忧。“忧”的人不只是开发商，还有那些可能买在了房价最高位的人们和依靠佣金、提成生活的房地产中介。

“金九银十”破灭后，深圳房价自10月份开始进入下行的快速通道。而随着开发商打折促销力度的加大，也出现了集体维权的业主。这些业主多是前期高价购买了物业的购房者，随着房价的下行，他们所购买的物业直接贬值，并由此在全国各地引发了业主“退房潮”，深圳也不例外。不过，与往年不同的是，此次业主的“闹房”行为并没有得到舆论的广泛支持。反而是“房产具有投资属性”、“契约精神”等关键词被不断提及。2011年的退房潮，仅仅只是楼市降价潮中的一个插曲。

而对于房地产中介来说，2011年的冬天可能会比以往任何时候都更难熬。进入11月份，对楼市最为敏感的房地产中介终于撑不住了。“深圳中原地产被曝裁员2000人”的消息不胫而走，引起全国关注。尽管随后，中原地产华南区高层回应称，裁员店面和人数没有传闻中那么多，但这无疑已成为2011年深圳楼市的一个标志性事件。

实际上，从今年4月份开始，深圳部分房地产中介店铺关门的消息就已传开。而随着7月份二手房新政的实施，二手房成交量持续低迷，一些主要依靠二手房“吃饭”的中介店铺不得不被迫关门歇业。根据深圳市房地产协会的初步统计，今年初，深圳的房地产中介店铺有8000多家，而现在，这一数字已经锐减到了2200家左右。

### 楼市进入买方市场？

今年以来，随着调控层层加码，深圳楼市库存量持续上升，购房者和开发商的心态已悄然转变，有专家认为，深圳楼市正在进入买方市场。

根据世联地产的调查，今年前三季度，深圳购房者信心指数在一线城市中“垫底”，自第二季度购房者信心指数跌破50后，第三季度继续下滑。三季度深圳购房者信心指数为49.4，在一线城市中最低，较二季度下降0.5。值得注意的是，在第三季度，购房者预期未来房价下跌的比例也首次超过



本报资料图

了上涨的比例，意味着房地产市场正在发生微妙变化。数据显示，56%的深圳购房者认为房价会下降，比二季度增加21%，只有24%购房者认为房价会上涨。在这样的背景下，购房者的观望情绪也愈发明显。

而部分“先知先觉”的深圳开发商则早已放下身段，先降价为强。早在今年4月末，中海、万科位于深圳的多个楼盘就已率先打破僵局，以“限价”的名义开始了降价促销行为，获得了良好的市场反应。时至年底，

楼市调控高压态势不减，而在经历了连续几个月的房价继续下跌之后，降价似已成为各方共识，开发商降价的幅度也逐步提升，实质性降价不断涌现。有专家断言，深圳楼市已进入买方市场，房价拐点已经到来。

### ■相关新闻 | Relative News |

## 明年珠三角取消限购令可能性不大

证券时报记者 杨晨

在即将过去的2011年里，全国房地产市场终于止涨，珠三角楼市也由热转冷。明年市场前景如何？限购政策会松绑吗？

对此，证券时报记者采访的多位业内专家表示，明年房地产调控的主体方向将不会发生变化，珠三角楼市取消限购令的可能性不大，但不排除对政策进行微调；预计明年市场将继续过冬，开发商将继续采取“降价跑量”的营销手段。

亚太城市发展研究会政策研究中心主任谢逸枫称，限购令是“开发商最害怕的政策”。他表示，限购令所起的作用非常明显，以深圳为例，限购令有效地遏制了深圳房地产市场的投机行为，减少了热钱的流入。以限购令为代表的多项调控措施对稳定房地产市场起到了积极作用，且有利于地方政府实现年度房价调控目标。我认为，明年限购政策将继续施行，但不排除部分城市对限购政策细则进行调整。”他说。

合富置业首席分析师龙斌表示，限购政策执行后，珠三角住宅市场成交结构发生了明显变化。过去在深圳、广州、佛山等地，购房者以多套置业者居多，限购令执行后，首套置业者转变为主要购房人群。此外，中小户型成交占比和郊区楼盘成交占比都出现了大幅上升。商业地产因不受限购影响，成交量受影响不大，且价格同比出现大幅上涨。

世联地产市场研究部总监王海斌表示，在珠三角的几个重点城市里，限购、限价对两类城市影响最大，一类是属于成熟市场的城市，如广州、深圳，另一类属于刚起步的城市，如中山。尽管现在在全国明确表示延续限购的城市只有11个，但从另一面看，还没有一个城市敢明言取消限购，且从监管层面看，明年还将继续坚持严厉的调控政策，所以明年这些城市取消限购令的可能性非常小，但存在微调的可能性。

明年限购政策可能会出现怎样的微调？龙斌认为，明年房地产市场对于什么是合理购房需求和如何支持

合理购房需求会有一个反思。”龙斌表示，限购政策应支持自住需求，遏制投机需求。

谢逸枫表示，地方土地财政吃紧是普遍现象，明年部分城市可能在调控具体细则上做文章。比如，限购的区域范围，可能从全地区缩小到中心区，城市郊区不纳入限购；限购的人群，可能只限拥有3套或以上住房的人群，对持有两套及两套以下的放开。

多位业内人士一致认为，即使明年部分城市的限购政策出现微调，房价也不会出现2009年时的快速反弹。这主要与房地产的行情和大环境相关。明年央行将继续实施稳健的货币政策，银行信贷不可能大幅放松。且除了限购政策外，还有一系列调控手段，不可能全部取消。此外，保障房将逐步进入市场，我国房地产市场将逐渐形成双轨制。

何时适合买房？王海斌认为，当前已经有不少开发商采取了“降到底”的降价措施，对于刚需人群来说，可关注这些大幅降价的房源。

### ■特写 | Feature |

## 内地客赴港扫货 深圳口岸挤爆棚



吕锦明摄

证券时报记者 唐盛

临近圣诞节及元旦这两个百货零售业的传统销售黄金旺季，加之香港特区政府宣布将于明年1月份起向部分合资格内地居民开放“通道”自助过关服务，这些因素都大大刺激了内地旅客赴港旅游消费的热度。上周末，罗湖、皇岗、福

田、深圳湾等多个口岸突然迎来猛增的过境客流高峰，让深圳一线口岸全面告急。过去数日内，最为繁忙的罗湖口岸接连出现“挤爆棚”的景象：边境大约200多平方米的深港分界区内，一度被过境旅客挤得水泄不通；关口处大排长龙的过关队伍则延伸到了过境大堂外的罗湖商业城内……

昨日中午，证券时报记者于非高峰时段经由平时相对客流较清淡的福田口岸出境，亲身体验了一把内地游客热情高涨赴港消费的拥挤情境：中午12点30分，正是一般人的午饭和午休时间，记者在福田口岸大厅里见到这里人头攒动，明显要比平日繁忙、热闹许多。在内地边检一边的每个窗口前都至少排着10个等待过境的旅客，在持L签旅游团过关前，也有三、四个临时组团

的旅游团在等候过关。有趣的是，这些准备过境的旅客都抱着拉杆箱、蛇皮袋等“失型购物容器”。据了解，这些内地旅行团的行程多为5至7天，而随着香港圣诞假期的开始，购物成为他们行程安排中的“重头戏”，他们的购物单也是列得满满的。等到记者过了深圳边境，在香港入境处一边同样看到被广东人称为“打蛇饼”似的过境人流。很明显，香港入境处也增开了过境服务窗口，加派了人手疏导人流。在入境大厅的一角，记者发现有数十人在一个办公

室门口排起了长队，向保安人员打听后才知，这些人是在等候香港入境处边境管制站派券，等候申请开通“通道”自助过关服务的内地旅客。

记者在落马洲搭乘上一列往红坳方向的火车进入香港。一路上车厢内嘈杂着天南海北的口音，言谈话语中流露出兴奋和期待……在上车站下车后看来，时间刚过1点半，但车站内同样是旅客川流不息，附近的上水中心、上水购物中心等大型商场内各商铺热闹非凡。最能吸引内地游客慷慨解囊的是几家大型连锁超市和服装品牌店。据记者在一家大型超市内观察，这里的顾客大多为内地女性，年龄段以中青年为主，所购物品以奶粉、尿布等婴幼儿用品以及巧克力、港产药品等应节和居家生活品居多，且人均消费接近千元，几乎每名顾客走出店门时都可以用满载而归来形容。一名家庭主妇模样的女士向记者表示，现在港元兑人民币的汇率很便宜，加上香港出售的商品向来就比内地出售的同类货品价格要低一些，如果再加上汇率的因素，在香港买东西相当

于在很便宜价格多基础上再打个8折，便宜好多呢！就快过新年了，买单出手肯定要比特时爽快一些啦。”

据悉，临近圣诞节和春节，香港各大商场推出的各种促销活动和香港工展会吸引了不少旅客。进入12月后，每个周六（3日、10日、17日）都有超过30万人从罗湖管制站入境，比平时高出约30%。

将近2点左右，记者准备同班列车返回深圳。候车期间，先后有两趟前往罗湖站的北上列车经过，节节车厢都被肩扛手拉的旅客挤满；记者搭乘的前往落马洲的列车上同样也是座无虚席，车厢过道里也零散摆放了装满商品的拉杆箱、大提包之类的物件……30分钟后，记者在拎着拉着大包小包的人流簇拥下走出了福田口岸。此时为下午2点左右，但福田口岸的公交车站、的士站早已有很多港从香港“血拼”满载而归的人在排队候车。一位中年妇女肩扛背包、一手拉拖车一手提着大塑料袋，嘴里不停地和朋友抱怨说“发累了”，但脸上还是洋溢着心满意足的笑容。