



今年以來，全國房地產調控始終保持高度密集態勢。在此背景下，政策對二手房和學區房的調控成為一大亮點。專家認為，學區房雖然只是房地產市場上的一小部分，但卻是房地產泡沫最為集中的領域，對整個房地產市場具有風向標意義。今年對房地產的密集調控，既是對「房住不炒」這一理念的堅決貫徹，也是對近年來調控漏洞的查漏補缺，房地產長效機制因此越來越趨於完善，房地產泡沫將有望被逐漸擠出。預計未來高壓調控態勢不會改變，並會更精準精準房地產市場的新問題，炒房空間將越來越小。

香港商報記者 伍敬斌

### 學區房市場 明顯降溫

1 家住深圳百片區的李先生最近有點失落，因為他手裏的一套老牌學區房自8月以來明顯降價了。百片區是深圳最優質的教育片區，聚集着深圳最好的小學和深圳「四大名校」之一的實驗中學。雖然片區裏的很多住宅都是「老破小」，但卻一直是供不應求的搶手貨。不僅房價貴得離譜，租金也是居高不下。但為了孩子讀書，很多家長寧願犧牲生活質量，也要拚了命地去買房，實在買不起的就提前簽訂租房合約。然而，這種狀況最近明顯有了變化。7月30日，《深圳經濟特區社會建設條例（草案徵求意見稿）》在深圳市人大常委會網站公開徵求意見，針

對入學政策明確提出：推行大學區招生和辦學管理模式，建立義務教育學校教師交流制度，以合理均衡配置教育資源，優化教育結構。輿論對此解讀為：深圳甩出「王炸」，學區房遭遇致命打擊。也就是說，如果該條例實施，未來只要住房在大學區內，家長便可不受地限制申請大學區內的任意一所或多所學校。此外，義務教育學校教師交流制度如果實施，老師將可能不會固定在一所學校進行教學了。這意味着所謂「名校」中的「名師」，可能會被隨機分配到別的學校，學區房教育資源的優勢被大幅削弱。李先生的失落正源於此。他所在國城花園的一套44

平方米的房子，今年年初成交價高達1420萬元，每平方米單價超過30萬，簡直高出了天際！但最近即便掛牌1000萬元也無人問津，跌幅近1/3。記者在京東拍賣上看到，8月6日，深圳福田區港中旅花園26棟一套116.94平米的學區房，其實點就是帶荔園外國語小學和深圳高級中學學位，起拍價1969萬元，較以往市價相差500萬元以上，但直到拍賣結束也無人出價。

### 引導購房者理性購房

2 事實上，對於學區房的調控，深圳並非特例。據不完全統計，北京、上海、廣州、重慶、西安、廈門、杭州、成都、大連、南京、合肥等城市都曾出過退制學區房炒作的相關措施，令學區房市場降溫明顯。以北京為例，北京西城區的學區房一直都是全國學區房的標杆，資源最集中，名校最多。自去年7月份開始，北京就開始了多校劃片，簡單地說就是幾個學校組成一

個片區，區域內的家庭隨機電腦分配就讀哪個學校。這一舉措讓以往的頭部學區房價應聲而降。自7月23日住建部等8部門聯合發文重拳出擊整頓房地產市場以來，多個熱點城市政策齊發，樓市調控的高壓態勢再度升級。各地高頻率的調控次數與中央高頻率的發聲，使得今年的房地產調控顯得有所不同。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進對本報記者表示，目前來看，調控基調依然是積極落實「穩地價、穩房價、穩預期」方面的工作，並且會更加精準瞄準房地產市場的新問題。

業內人士對本報記者表示，學區房雖然只是房地產市場上的一小部分，但卻是房地產泡沫最為集中的領域，而且常常是引領房價大漲的「龍頭」，對整個房地產市場具有風向標的意義。學區房的政策林林總總，但嚴躍進表示，在所有對學區房進行調控的城市中，深圳的做法最具創新性。「大學區制」概念的提出打破了傳統學區學位制的概念，能有效防範特定區域炒作學區房的現象。類似概念也體現了學區資源均衡發展的導向。通過大學區制，能夠降低學區房的熱度，同時也引導購房者理性購房，通過理解教育均衡發展政策來選房和安排子女入學。

### 房地產調控愈發精準

3 今年年初，上海易居房地產研究院發布《2020年全國百城房價報告》稱，2020年，全國100個城市新建商品住宅成交均價為16018元/平方米，同比上漲10.8%，其中原因是2020年信貸環境總體趨於寬鬆，一些炒房資金加快進入樓市。尤其是疫情下房地產「避風港」屬性更為明顯，各類資金會加快進入，進而容易使得房價上漲過快。這說明穩房價依然面臨各類壓力，其走勢已經背離了基本面向。當時便有專家提出2020年房價漲幅超過預期，2021年將會加大調控力度，特別是嚴管各類違規資金或炒房資金，而2021年房地產調控的態勢確如預期。據中原地產統計，1-7月，房地產調控已合計高達352次，平均每月超過50次。特別是7月單月，調控政策多達66次，平均每月超過兩次，刷新年內最高紀錄。7月29日，國家住建部約談銀川、徐州、金華、泉

州、惠州5個城市，針對這些城市內部上半年出現的新房、二手房市場價格上漲過快以及土拍熱度較高等現象重點關注，重申「房住不炒」主基調，要求遏制房市過熱，並將其納入房地產市場監測重點城市名單。到8月，各地房地產調控繼續密集展開，首周調控即超過十五次，此後仍然保持着高壓態勢。嚴躍進表示，從今年1-7月房價的表現來看，去年業界的預計是非常正確的。對二手房和學區房的調控表明，國家對於房地產泡沫最嚴重的領域開始「動真格」了。中國城市經濟專家委員會副主任宋丁在接受本報記者採訪時表示，過去房地產作為經濟的支柱產業，政府對於房地產只能是進行揚湯止沸式的調控，房價冒頭時打壓一下，但總的環境仍然很寬鬆，對於信貸的限制基本沒有，土地價格也沒有得到控制，造成一種「越調越漲」的表象。到2016年，情況得到改善。當時房地產在經濟中的佔比有所下降，再加上國家確定

了要實現經濟轉型升級，於是對房地產的調控不再束手束腳，提出了「房住不炒」原則。經過幾年的摸索，政府對調控房地產也找到了一些行之有效的方法，形成了一套系統的、連續的路徑和精準的手段。比如金融端的調控，嚴厲禁止貸款違規進入房地產；又比如中央對於地方問責、約談的常態化，以及二手房參考價政策和對學區房的調控。這些都對抑制房價過快上漲、擠出泡沫起到了較好作用。再加上對土地價格的控制，集中供地、三條紅線等，進一步降低了房價上漲的空間。房地產調控的漏洞越來越少，房地產的長效機制已越來越趨於完善。

### 炒房土壤 逐步被鏟除

4 有分析人士指出，近年來的房地產調控有兩條清晰的邏輯線：在調控手段上，藉助限購、限貸等措施對需求端進行抑制的同時，加大了土地、金融等供給側的改革；在調控範圍上，從傳統的房地產開發投資領域，逐漸延伸到二手房、租賃、城市更新，乃至物業管理等各個鏈條。過去多年來，中國主要依靠市場化手段解決住房供應不足的問題，如今則轉變為解決結構性供需矛盾，並化解以往過度市場化積累的風險，這也蘊含了行業定位的調整，以及整體調控目標的改變。在密集高壓的調控之下，不少城市的樓市已經降溫。數據顯示，2021年6月，上海全市二手房成交套數2.66萬套，較2021年1月的成交高點下降了39%；7月，杭州二手房成交6314套，與4月的10029套、5月的9013套、6月的7539套相比降溫明顯。而深圳6月二手房網簽僅3216套，同比下滑幅度達到76.2%。在這樣的情況下，房地產市場應該進入了調整週期。

而根據國家統計局8月16日發布的70個大中城市商品住宅銷售價格數據顯示，7月，一線城市二手住宅銷售價格環比上漲0.4%，漲幅比上月回落0.3個百分點。其中，北京和上海環比均上漲0.7%，漲幅比上月分別回落0.6和0.3個百分點；廣州上漲0.6%，漲幅與上月相同；深圳下降0.4%。二線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格環比分別上漲0.4%和0.2%，漲幅比上月分別回落0.1和0.2個百分點。三線城市新建商品住宅銷售價格環比上漲0.2%，漲幅比上月回落0.1個百分點；二手住宅銷售價格環比由上月上漲轉為下降0.1%。宋丁認為，在高壓調控下，一二線城市的上漲空間基本上是沒有了，雖不排除有些城市出現略微下跌，但更多城市的房價將保持與現在持平或略微下跌。炒房的土壤基本上不存在了。

## 新地郭氏基金延續對湖南大學新一期捐贈

【香港商報訊】新鴻基地產郭氏基金(新地郭氏基金)近日與湖南大學(湖大)簽訂第四期的獎助學金捐贈協議，令累計捐款額逾人民幣1,600萬元，近3,000人次受惠。新地郭氏基金自2002年成立以來積極支持投入慈善項目，其中對教育培訓項目尤為重視，先後在國內外多家高等院校設立獎助學金項目，資助貧困但優秀的學生完成學業。新地郭氏基金與湖大合作長達近20年，為顯示對長久合作關係的肯定和重視，湖南大學將特別成立「湖南大學新鴻基地產郭氏基金獎助學金」資助學生團隊，加強拓展學生的能力、社會實踐及走訪交流的機會。湖南大學副校長徐國正致辭時指出：「衷心感謝新鴻基地產郭氏基金多年來對湖大學子的慷慨捐贈和大力支持，這份榮譽不僅是對受助學生的物質嘉許，更是一種精神動力。在2018年由受助校友所發起的「新翼基金」，體現出他們的感恩情懷，充份顯示項目育人成效顯著。」



湖大教育基金會理事長張強和新地郭氏基金執行董事郭婉儀透過視像會議的形式簽訂第四期捐贈協議。

【香港商報訊】由「中港新世代協進會」主辦，獲「中原地產代理有限公司」全力贊助，「good morning CLASS」協辦之「MY STAGE - InterSchool Fashion Design Competition 2020-2021」於日前假亞洲協會香港中心舉行頒獎典禮暨服裝秀作品展覽。今屆(第三屆)用上「奧運進場服(中國香港)」作主題邀請全港中學生以創新元素，為中國香港男、女運動員設計一套奧運進場服。比賽最後吸引了68間中學參與，收到超過400份參賽作品。大會於早前進行評審，並順利誕生四十份入圍作品，並由專業評審團選出最後十強，再為其冠上最終名次。頒獎典禮當日除了展出比賽最後四十份入圍作品的设计圖外，比賽最後十強之學生，在支持機構「製衣業訓練局」之專業服裝製作團隊協助下，透過互動交流，及教授有關設計的专业知識，將十組各具風格和特色的平面设计圖，製作成一套一套時裝成品，並在服裝秀中逐一呈現於觀眾眼前。所有嘉賓與得獎者合照留影。

### 奇華餅家義賣慈善曲奇禮盒



每售出乙盒「慈善曲奇禮盒」，奇華餅家會向啟勵扶青會捐贈港幣10元。

【香港商報訊】奇華餅家為響應國際青年日(8月12日)，呼籲各界關注青年正向發展，奇華餅家與啟勵扶青會合作售賣「慈善曲奇禮盒」，每售出乙盒「慈善曲奇禮盒」，奇華餅家會向啟勵扶青會捐贈港幣10元，所得款項將用作發展啟勵扶青會的活動項目，包括為本地華語、英語及少數族裔青年提供正向青年服務，關注他們的精神健康，提供專業知識，讓不同群體的青年發揮所長。從即日起可到奇華網選購「慈

善曲奇禮盒」外；亦可於奇華餅家全線分店購買。「慈善曲奇禮盒」共有四款口味，包括味道香甜的心形士多啤梨曲奇、印有象徵朋友同行的圖案的牛油曲奇，還有小紅莓牛油曲奇及杏仁片朱古力曲奇。此外，奇華餅家除了安排全線分店(香港國際機場分店除外)售賣「慈善曲奇禮盒」外，更在其中26間分店及灣仔奇華茶室放置「啟勵扶青會」的捐款箱，所得善款將捐予啟勵扶青會發展青年服務。