

今年楼市“金九银十”落空 年末冲刺临近，“以价换量”会来吗？

1-9月，城区毛坯商品住房价格与去年基本持平

□ 记者 周蒿

每年的“金九银十”，都是开发商的传统营销节点，通过加大推盘量、促销力度以实现快速销售。不过，记者近日走访了解到，今年，株洲楼市“金九银十”的成色明显不足。

数据显示，今年1-9月，全市新建商品房网签销售469万平方米，同比下降了25.55%。业内人士预计，进入第四季度，开发商面临年终业绩冲刺压力，或将继续推进楼市“以价换量”。



制图：胡兴鑫

销售 “团购指标”“员工买房”…… 销量下降明显，开发商“花式促销”

“河西某上市公司新房项目周末团购价，每平方米低至6000元”“内部员工价，买高铁站旁大牌房企四房，不收任何渠道费用”“河西精装四房，价格低至六字头”……

市民曾翔准备购房，上半年看了不少楼盘，但一直没有选定。最近一段时间，他频频收到置业顾问和房产中介的各种促销信息。

“有几个盘我去现场看了一下，现在的价格，确实比上半年要便宜不少，有的特价房每平方米甚至降了近千元。”曾翔告诉记者。

记者近日走访了解到，很多购房者都与曾翔有类似的感觉。以在株洲项目较多的碧桂园、恒大等开发商为例，下半年以来，其旗下项目各种促销力度明显增加。而就在前几天，绿地湖南事业部传出，要求部门内所有员工在月底前自购或推荐他人购买一套绿地湖南的房产，公司将给予员工一次更名权和一定折扣。据了解，目前，市区不少房产中介已经在力推这批“内部折扣房”。

“今年全国三四线城市房地产都在下滑，株洲也不例外。”昨日，一位不愿意透露姓名的业内人士告诉记者，随着年底考核临近，各大房企都在抢夺市场，促销力度和优惠折扣确实比上半年要大很多。

数据显示，今年1-9月，全市新建商品房网签销售469万平方米，同比下降25.55%。其中，中心城区网签销售277.38万平方米，同比下降3.57%。

销量下降，库存上升。到9月底，全市新建商品住房可售10.1个月，中心城区新建商品住宅可售12.8个月。

从全省看，1-9月，全省有8个市州实现商品房销售面积正增长，6个市州出现下降。后者中，株洲跌幅位居全省第一，其次为怀化、衡阳。

价格方面，新建商品房网签成交均价总体基本稳定。1-9月，中心城区新建普通毛坯商品住房网签成交均价6398元/平方米，同比增长0.26%。其中，9月新建普通毛坯商品住房网签成交均价6514元/平方米，同比下降1.54%，环比增长1.12%。

投资 房地产开发投资略微下降 1-9月，同比下降2%

楼市销售市场降温，开发商拿地开发投资变得谨慎。市统计局联网直报数据显示，我市房地产开发投资已经出现略微下降，1-9月，全市完成房地产开发投资271.7亿元，同比下降了2%。

新建商品房新开工也在下降。1-9月，全市新建商品房新开工413.56万平方米，同比下降了51.5%。

供应方面，1-9月，全市新建商品房新增供应458.03万平方米，同比下降34.78%。中心城区（暂不含浏口区）新建商品房新增供应298.44万平方米，同比下降44.87%。

从全省情况看，1-9月，全省有13个市州房地产开发投资实现增长。增速居前三位的市州

为张家界、娄底、怀化，分别为73.3%、62.0%、35.7%。完成投资下降的仅有株洲，下降2.0%。

“全国房地产调控政策密集出台，房地产金融政策的收紧成为最主要特点，从中央到银保监会，都在密集加强对房地产金融的风险把控。对高度依赖自己的房地产企业来说，目前最重要的回笼资金，把有限的力量投到最需要的地方去，缩小盘子是正常的举动。”一位业内人士介绍。

“对于已经拿地的企业来说，面临着不开工就没有销售回款，资金压力加大，项目开工又很难获得足够利润的两难境地。”上述人士认为，在短期内，我市投资增速下行的情况很难出现变化。

预测 市场观望情绪较重 下阶段房价微小调整

下阶段，株洲楼市将如何变？

市住建局相关负责人表示，在经济下行压力加大、融资环境仍收紧的背景下，全市房地产市场仍将维持目前态势。

“开发投资低位盘整，市场回升幅度有限，预计成交规模在短期内整体回暖程度也将有限。”上述负责人表示。

房价方面，我市近两年上涨幅度虽然比较明显，但主要是由于前几年株洲的房价在三四线城市中，一直处于价格洼地，经过一段时间的补涨之后，目前处于比较合理的水平。

记者走访中了解到，虽然各大开发商购房优惠政策频出，但似乎购房者并不是很买账。“以前一到开盘就排好几百号，现在感觉选择多了很多，我们也不着急，可以慢慢看。”10月27日，正在天元区湖南工业大学附近看房的秦先生说。

“当前，以价换量已经成为开发商的普遍市场行为，房价上行动力不足，但又因楼面地价和用工成本较高，不具有下跌基础，预计下阶段，房价会维持在现有水平上做些微小调整。”业内人士介绍，对刚需购房者来说，接下来这段时期，或是比较好的购房机会。

相关新闻 同一小区同一户型的二手房 去年卖了85万，今年只需79万

楼市降温，在二手房市场中，感觉更加明显。

市民高女士和唐先生曾在同一家企业上班，通过企业团购，2014年，两人同时在天元区泰山西路附近购买了某楼盘的房子，户型也一模一样。

2018年6月，高女士因为从原企业辞去外地发展，将自己的房子转手，卖了85万元。“挂出去之后，看房的人很多，我最开始挂出去是80万元，很多中介抢着带人看房，最后一路将价格涨到了85万元。”高女士介绍。今年9月，唐先生因为想要购买一套中意

的联排别墅，也准备将房子转手。最开始，唐先生挂出去的价格80多万元，看的人虽多，但都嫌价格太高，经过一个多月的来回砍价，最终，唐先生的房子以78.8万元的价格成交。

“同一个小区同样的户型，晚卖了一年，价格相差6万多元。”唐先生说。

“买涨不买跌是绝大部分人的心态。现在行情不好，如果不是非常合适的价格，大家都不会出手。”一位二手房中介告诉记者，今年以来，明显感觉到市场上的二手房源增多，即使价格有所下调，挂出去后成交的时间也拉得很长。

中共十九届四中全会在京举行

(上接A02版)全会提出，坚持和完善社会主义基本经济制度，推动经济高质量发展。公有制为主体、多种所有制经济共同发展，按劳分配为主体、多种分配方式并存，社会主义市场经济体制等社会主义基本经济制度，既体现了社会主义制度优越性，又同我国社会主义初级阶段社会生产力发展水平相适应，是党和人民的伟大创造。必须坚持社会主义基本经济制度，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，全面贯彻新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，加快建设现代化经济体系。要毫不动摇巩固和发展公有制经济，毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展，坚持按劳分配为主体、多种分配方式并存，加快完善社会主义市场经济体制，完善科技创新体制机制，建设更高水平开放型经济新体制。

全会提出，坚持和完善繁荣发展社会主义先进文化的制度，巩固全党全国人民团结奋斗的共同思想基础。发展社会主义先进文化、广泛凝聚人民精神力量，是国家治理体系和治理能力现代化的深厚支撑。必须坚定文化自信，牢牢把握社会主义先进文化前进方向，激发全民族文化创造活力，更好构筑中国精神、中国价值、中国力量。要坚持马克思主义在意识形态领域指导地位的根本制度，坚持以社会主义核心价值观引领文化建设制度，健全人民文化权益保障制度，完善坚持正确导向的舆论引导工作机制，建立健全把社会效益放在首位、社会效益和经济效益相统一的文化创作生产体制机制。

全会提出，坚持和完善统筹城乡的民生保障制度，满足人民日益增长的美好生活需要。增进人民福祉、促进人的全面发展是我们党立党为公、执政为民的本质要求。必须健全幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶等方面国家基本公共服务制度体系，注重加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，保障群众基本生活。满足人民多层次多样化需求，使改革发展成果更多更公平惠及全体人民。要健全有利于更充分更高质量就业的促进机制，构建服务全民终身学习的教育体系，完善覆盖全民的社会保障体系，强化提高人民健康水平的制度保障。坚决打赢脱贫攻坚战，建立解决相对贫困的长效机制。

全会提出，坚持和完善“一国两制”制度体系，推进祖国和平统一。“一国两制”是党领导人民实现祖国和平统一的一项重要制度，是中国特色社会主义的一个伟大创举。必须严格依照宪法和基本法对香港特别行政区、澳门特别行政区实行管治，维护香港、澳门长期繁荣稳定。建立健全特别行政区维护国家安全的法律制度和执行机制。要坚定推进祖国和平统一进程，完善促进两岸交流合作、深化两岸融合发展、保障台湾同胞福祉的制度安排和政策措施，团结广大台湾同胞共同反对“台独”、促进统一。

全会提出，坚持和完善共建共治共享的社会治理制度，保持社会稳定、维护国家安全。社会治理是国家治理的重要方面。必须加强和创新社会治理，完善党委领导、政府负责、民主协商、社会协同、公众参与、法治保障、科技支撑的社会治理体系，建设人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体，确保人民安居乐业、社会安定有序，建设更高水平的平安中国。要完善正确处理新形势下人民内部矛盾有效机制，完善社会治安防控体系，健全公共安全体制机制，构建基层社会治理新格局，完善国家安全体系。

全会提出，坚持和完善生态文明制度体系，促进人与自然和谐共生。生态文明建设是关系中华民族永续发展的千年大计。必须践行绿水青山就是金山银山的理念，坚持节约资源和保护环境的基本国策，坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，建设美丽中国。要实行最严格的生态环境保护制度，全面建立资源高效利用制度，健全生态保护和修复制度，严明生态环境保护责任制度。

全会提出，坚持和完善党对人民军队的绝对领导制度，确保人民军队忠实履行新时代使命任务。党对人民军队的绝对领导人民军队的建军之本、强军之魂。必须牢固树立习近平强军思想在国防和军队建设中的指导地位，巩固和拓展深化国防和军队改革成果，构建中国特色社会主义军事政策制度体系，全面推进国防和军队现代化，确保实现党在新时代的强军目标，把人民军队全面建成世界一流军队，永葆人民军队的性质、宗旨、本色。要坚持人民军队最高领导权和指挥权属于党中央、健全人民军队党的建设制度体系，把党对人民军队的绝对领导贯彻到军队建设各领域全过程。

全会提出，坚持和完善“一国两制”制度体系，推进祖国和平统一。“一国两制”是党领导人民实现祖国和平统一的一项重要制度，是中国特色社会主义的一个伟大创举。必须严格依照宪法和基本法对香港特别行政区、澳门特别行政区实行管治，维护香港、澳门长期繁荣稳定。建立健全特别行政区维护国家安全的法律制度和执行机制。要坚定推进祖国和平统一进程，完善促进两岸交流合作、深化两岸融合发展、保障台湾同胞福祉的制度安排和政策措施，团结广大台湾同胞共同反对“台独”、促进统一。

全会提出，坚持和完善独立自主的和平外交政策，推动构建人类命运共同体。必须统筹国内国际两个大局，高举和平、发展、合作、共赢旗帜，坚定不移维护国家主权、安全、发展利益，坚定不移维护世界和平、促进共同发展。要健全党对外事工作领导体制，完善全方位外交布局，推进合作共赢的开放体系建设，积极参与全球治理体系改革和建设。

全会提出，坚持和完善党和国家监督体系，强化对权力运行的制约和监督。党和国家监督体系是党在长期执政条件下实现自我净化、自我完善、自我革新、自我提高的重要制度保障。必须健全党统一领导、全面覆盖、权威高效的监督体系，增强监督严肃性、协同性、有效性，形成决策科学、执行坚决、监督有力的权力运行机制，构建一体推进不敢腐、不能腐、不想腐体制机制，确保党和人民赋予的权力始终用来为人民谋幸福。

全会强调，坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化，是全党的一项重大战略任务。各级党委和政府以及各级领导干部要切实强化制度意识，带头维护制度权威，做制度执行的表率，带动全党全社会自觉尊崇制度、严格执行制度、坚决维护制度。要加强理论学习和宣传教育，引导全党全社会充分认识中国特色社会主义制度的本质特征和优越性，坚定制度自信。推动广大干部严格按照制度履行职责、行使权力、开展工作，提高推进“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局等各项工作能力和水平。

全会按照党章规定，决定递补中央委员会候补委员马正武、马伟明同志为中央委员会委员。

全会审议并通过了中共中央纪律检查委员会关于刘士余同志严重违纪违法问题的审查报告，确认中央政治局之前作出的给予刘士余同志留党察看二年的处分。

全会号召，全党全国各族人民要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，坚定信心、保持定力，锐意进取，开拓创新，为坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化，实现“两个一百年”奋斗目标，实现中华民族伟大复兴的中国梦而努力奋斗！

放弃主办APEC峰会，智利怎么啦？

2019年亚太经合组织(APEC)领导人非正式会议，和联合国气候大会(即《联合国气候变化框架公约》第25次缔约方大会，COP25)，原定分别于11月16日至17日，和12月2日至13日，在智利首都圣地亚哥举行。

然而，距离开会只有两个星期的时候，智利总统皮涅拉10月30日上午发表电视讲话，宣布放弃主办这两场会议——因为，他须优先应对国内局势。

艰难决定

“这是一个非常艰难的决定，给我们带来了巨大的痛苦，因为我们完全理解(APEC和COP25)对智利和世界的重要性。”

智利总统皮涅拉对这一决定引起的不便深表遗憾，他重申APEC对于智利经济的重要性，以及智利对采取有效行动应

对气候变化的承诺。

在谈到弃会原因时，皮涅拉这样表示：“最近两周来，智利国内形势困难，考虑到目前政府需要优先重建社会秩序，保障公民安全和社会安定，推动新的社会计划迅速有力实施，以回应民众要求，政府做出了这一艰难的决定。”

暴力示威

那么，智利到底怎么了？10月14日以来，圣地亚哥出现了一系列针对公交系统票价提价的抗议活动。10月19日凌晨，皮涅拉宣布圣地亚哥进入紧急状态，军方当天还宣布在圣地亚哥实施宵禁。智利16个大区中的15个大区，先后部分或全部进入紧急状态。

面对日渐暴力的示威游行，皮



▲智利游行示威现场

中方回应

理解和尊重智利的决定

针对智利宣布将取消主办原定于11月举行的亚太经合组织(APEC)领导人非正式会议的决定，外交部发言人耿爽10月31日表示，中方理解和尊重智方的决定，相信智利政府和人民有能力维护国家稳定和社会安宁，尽快恢复国内正常秩序。

中国商务部新闻发言人北京时间10月31日发表声明说，中美双方经贸团队一直保持密切沟通，目前磋商工作进展顺利。双方将按原计划继续推进磋商等各项工作。双方牵头人将于本周五再次通话。

(本报综合)

印度将部分中国领土划入管辖范围 中方表示坚决反对

外交部发言人耿爽10月31日表示，印度政府正式宣布成立的所谓“查谟和克什米尔中央直辖区”和“拉达克中央直辖区”，将部分中国领土划入印行政管辖范围，中方对此表示强烈不满和坚决反对。

耿爽是在当日的例行记者会上作出上述表示的。

耿爽说，印方通过单方面修改国内法律和行政区划的方式，挑战中国主权权益。这一做法是非法、无效的，不会改变有关地区在中国实际控制下的事实，不会产生任何效力。

“中方敦促印方切实尊重中方领土主权，恪守双方达成的有关协定，以实际行动维护中印边境地区的和平与安宁，为两国妥善解决边界问题创造有利条件。”耿爽说。

他表示，中方在克什米尔问题上的立场是一贯和明确的。这一问题历史遗留下来的争议，应当根据《联合国宪章》、相关安理会决议以及双边协定，以和平方式妥善解决。有关方面应通过对话协商解决有关争议，维护地区和平稳定。

(据新华社)