內地房量價環比連漲4個月

兩輪調控漲幅僅稍緩 上月70市房價同比漲6.4%

香港文匯報訊（記者 羅洪嘯、劉曉靜 北京報道）國家統計局17日公布了2010年房地產運行情況。數據顯示，去年12月份全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲6.4%，漲幅比11月份縮小1.3個百分點；環比上漲0.3%，這是房價連續4個月環比上漲。數據並顯示，2010年樓市交投兩旺，不論商品房銷售面積還是銷售額均比2009年有大幅上升，分別同比增長10.1%和18.3%，2011年房地產調控任重而道遠。

數據顯示，12月份，新建住宅銷售價格同比上漲7.6%，漲幅比11月份縮小1.7個百分點。二手住宅銷售價格同比上漲5.0%，漲幅比11月份縮小0.6個百分點；環比則擴大0.2個百分點，上漲0.5%。

從房屋銷售情況來看，2010年，全國商品房銷售面積10.43億平方米，比上年增長10.1%，增幅比1-11月提高0.3個百分點。其中，12月當月，全國商品房銷售面積21,808萬平方米，同比增長11.5%；全國商品房銷售額10,201億元，同比增長21.9%。

部分購房者盲目入市

在中央兩輪調控下，房價指數連續第四個月出現環比上漲，且量價均漲。北京中原地產三級市場部研究總監張大偉向香港文匯報記者表示，2010年連續兩輪的調控雖然起到了抑制價格過快上漲的目的，價格上漲幅度減小，但是因為上漲的基礎比較高，使得上漲的絕對值依然比較大。

對於成交量明顯上漲原因，張大偉指出，首先，在2010年信貸額度高達7.95萬億，這必然帶來了固定資產的升值及搶購；其次，流動性過剩情況下，投資渠道卻相對較少，且低迷的股市讓房地產倍受青睞；最後，部分政策的執行力度不嚴，也使得部分購房者盲目開始入市。

此外，數據顯示，2010年，房地產開發企業本年資金來源72,494億元，比上年增長25.4%。其中，國內貸款12,540億元，增長10.3%；利用外資796億元，增長66.0%；自籌資金26,705億元，增長48.8%。

■在中央兩輪調控下，房價指數連續四個月出現環比上漲，且量價均漲。圖為在內地一城市的房展會上，準買家在了解樓盤情況。 資料圖片

低成本資金推高房價

張大偉分析指出，內地貸款僅用於房地產企業的比例就高達1.25萬億，達到了15.7%，貸款仍然較高，使得開發商更容易抵禦調控影響，而資金易獲得且成本低是房價上漲的最主要動力之一。

面對再次出現的量價均漲，中央是否會對樓市調控再次加碼，張大偉稱，由於樓市對於政策調控已經產生免疫力，只有增加保障房的供應，降低保障房的購買門檻，才能遏制過快上漲的商品房價格，但從此前中央關於樓市調控決心來看，不排除政策繼續收緊可能。

神州視點

樓市調控應巧用市場手段

這是一輪力度前所未有的調控，從去年年初的「國十一條」、到4月份的「新國十條」、再到國慶前夕出台的「國五條」，一年之內中央政府3次出台調控措施，動用政策工具之多，歷史罕見，可是卻並未阻止「房價」這匹脫韁野馬放肆的奔跑。最新統計數據顯示，12月全國70大中城市房價環比連漲四個月，房價的不降反升令民眾開始懷疑調控的效果，是什麼力量令中國樓市高燒不退？

通脹高企 調控打折扣

究其原因，還在於寬鬆的貨幣政策環境和地方發展過度依賴土地和樓市。2010年全國新增貸款7.95萬億，其中僅房地產開發貸款和個人房貸規模就達21,751億元，佔全年新增貸款的比例高達27%。儘管中央連續提高存款準備金率、加息以及提高房貸門檻，但是在當前通脹日益嚴重的情況下，樓市成為了民眾抗通脹的主要手段，越來越多的資金逐鹿樓市，令限購令、限貸令等政策大打折扣。

與此同時，居高不下的地價成為了樓價下調的重大阻礙，統計顯示，2010年全國土地出讓成交總價款2.7萬億元，同比增加70.4%，土地已成為房地產開發的主要成本。房地產開發商始終是要盈利賺錢的，那麼這2.7萬億土地成本最終還是會反映到樓市上，只會令房價越來越高。而樓市的火爆又會大大拉動地方稅收的增長和城市的發展，出於政績考慮，很多地方官員對執行中央嚴厲的調控政策上採取「睜一隻眼閉一隻眼」的態度。

應防樓市 報復性反彈

中國已邁入「十二五」時期，十年樓市高燒能否在「十二五」「退燒」，將是對整個中國經濟和發展模式轉型的一次大考。在樓市調控上，除了加大保障性住房和商品房供應量外，更應收緊銀根放鬆地根，從根本上解決樓市供需不平衡的問題；另一方面，在不放鬆調控力度的同時，避免過多使用行政手段限制購買需求，防止樓市的報復性反彈。

■洪嘯

載人航天空間站研究啟動

■中國航天員科研訓練中心主任陳善廣。 網上圖片

香港文匯報訊（記者 劉凝哲 北京報道）中國航天領域首個國家重點基礎研究發展計劃項目——「面向長期空間飛行的航天員作業能力變化規律及機制研究」項目，經科技部批准立項，於2011年開始在中國航天員中心正式啟動。這一項目，將圍繞「失重、快速晝夜變更、狹小環境」等因素對太空人的影響進行研究，確保太空人在長期空間飛行中的安全、健康、高效工作。

項目首席科學家陳善廣

據《解放軍報》報道，中國載人航天工程突破天地往返和出艙活動等技術後，載人航天任務由中短期太空飛行轉為長期空間駐留。隨着載人空間站工程等後續任務已提上日程，令在載人航天領域展開相關基礎性研究已十分必要。科技部公告顯示，「面向長期空間飛行的航天員作業能力變化規律及機制研究」項目，由中國航天員科研訓練中心實施，其首席科學家為該中心主任陳善廣。

據了解，上述科研項目，將揭示面向長期空間飛行的航天員作業能力變化規律及機制，確保航天員在長期空間飛行中安全、健康、高效工作。研究涉及中國載人航天工程亟待突破的重大科學問題，對於推動航天醫學工程學科發展、實施載人空間站工程，將發揮重要作用。

這一項目的執行時間為2011年至2015年。除中國航天員中心外，項目研究團隊還包括航空航天科學和生命科學研究領域的多家知名研究院所。該項目的啟動實施，標誌着國家重大基礎科學研究開闢了新的重要方向，預計將促進航天醫學工程學科基礎研究工作邁上新的台階。

今年內地房價業界料漲20%

香港文匯報訊 據中國廣播網報道，中國房地產經理人聯盟秘書長陳雲峰16日在清華大學「危機之後再開局」論壇上說，中國房價2011年一定會在調控中頑強上漲，且上漲幅度不會低於20%。

料今年房地產市場有驚無險

早在2010年，陳雲峰曾預測當年房價會上漲20%，最後實際上漲幅度為24%。鑒於此，他認為2011年房價依然會上漲至少20%。但陳雲峰強調，如果2010年國家不是採取了強有力的調控措施，那麼當年房價上漲的幅度將不是24%，而是50%。因此，在他看來，2011年的宏觀調控中，房地產市場將會有驚無險，地產商們依然心存樂觀。不過他認為，由於貨幣政策的收緊，地產商獲得貸款將會比往年要困難。

專家倡國家年推千萬套廉房

國家發改委宏觀經濟研究院副院長王一鳴坦言，中國的房地產業近20年來一直在摸索中前行，我們原來寄希望於完全靠市場來解決住房問題，現在看來，這不符合中國國情，無論是香港還是美國，同樣有一塊是政府提供的保障性住房。對於中國政府來說，現在和過去最大的區別是已經意識到，政府最主要的責任是提供保障性住房。

王一鳴認為，如果我們今年把保障性住房擴大到1,000萬套，並且每年保持這樣的速度，堅持5至10年，房地產市場的格局就會發生變化。

賈慶林出席全國政協春節茶話會 17日，全國政協在北京舉行春節茶話會，邀請部分已故黨外全國政協委員、知名人士的夫人暢敘情誼，共迎新春。中共中央政治局常委、全國政協主席賈慶林出席茶話會。 新華社

成思危：抑房價需多管齊下

香港文匯報訊 據新浪財經17日報道，全國人大常委會原副委員長成思危（**見圖**）17日在香港出席論壇時表示，內地股市走勢不僅受政策影響，還取決於整體經濟發展情況。他同時表示，房產稅的作用不大，想要真正抑制房價過快上漲，需要從多方面多管齊下。

治理通脹是關鍵

成思危17日在香港出席亞洲經濟論壇時表示，中國內地股市是資金推動型的市場，受政策的影響較大。他指出，如果今年下半年治理經濟遺留問題較為成功，通脹能夠回落到較為正常的情況，預計股市可以有所上升。他強調，「關鍵問題還是治理好通貨膨脹」。

徵房產稅不足夠

對於目前十分受關注的房價問題，成思危預測，今年房價大漲的可能性很小，有可能會小跌，但跌幅不會超過25%，而房價大幅下跌的情況則不可能出現。

他認為，房價受到建安成本、土地供應、稅收和開發商利潤四方面的影響。現在政府出台的房產稅只是其中的一方面，雖然有一定作用，但並不能完全解決問題。想要真正抑制房價過快上漲，政府需要採取更多的措施，從各方面多管齊下。

內地房地產投資去年增33.2%

香港文匯報訊（記者 劉曉靜、羅洪嘯 北京報道）國家統計局17日發佈2010年中國房地產市場運行情況，數據顯示，2010年中國房地產開發投資48,267億元人民幣，比上年增長33.2%，其中，商品住宅投資34,038億元，增長32.9%，佔房地產開發投資的比重為70.5%。而去年12月當月，房地產開發投資更是達5,570億元，房地產對經濟增長率的貢獻不小。

專家：高額信貸支撐投資

北京中原地產三級市場部研究總監張大偉向香港文匯報記者表示，房地產仍是目前內地投資主選，而2010年的信貸總額度高達7.95萬億也是支撐房地產投資額度再創新高的重要原因之一。

此外，值得注意的是，去年全國土地購置面積、購置費用均創新高。張大偉稱，這將給後期調控帶來明顯壓力，而房產企業的成本明顯增加，降價的可能亦更小。張大偉並指出，壓抑樓價不能僅限於限購等，而應增加供給。

滬樓供求降成交縮價穩

香港文匯報訊（記者 周逸 上海報道）上周滬市一手商品住宅供應繼續下降，導致成交量在新年以來再度走低。據中國房產信息集團CRIC數據顯示，上周上海僅有5個項目推出商品住宅共計11.53萬平方米新房源，在前一周較低供應量的基礎上再度下降8.6%，同比減少37.6%。成交從新年開始，連續第二周下降，成交量僅為23.9萬平方米，環比下降17.3%。

有豪宅仍創區域高價

在供求雙降的情況下，成交均價卻表現堅挺。上周成交均價23,690元/平方米（人民幣，下同），環比前周微漲1.81%。在成交前十名樓盤均價普遍較低的情況下，整體均價堅挺的主要原因是得到豪宅成交的有力支撐。其中，值得一提的是剛於12月24日開盤的位於新江灣城的祥生福田雅園成交別墅一套，均價高達84,162元/平方米，使得該板塊房價首破8萬，樹立新的區域房價標桿。

中房信分析師薛建雄表示，開年以來的首次準備金率上調奠定了新一年的政策基調，而春節過後的市場值得期待，新政策是否實施將成為市場走向的關鍵。

外交部否認中國駐軍朝鮮

香港文匯報訊（記者 劉越山 北京報道）中國外交部發言人洪磊昨日在回答記者提問時表示，有關中國向朝鮮羅先市派遣駐軍的報道純屬子虛烏有。

洪磊於17日作出上述表示。有記者問：據韓國媒體報道，韓政府官員稱，近期中方曾與朝鮮商議向朝羅先市派遣少量駐軍，保護中國投資的港口設備和僑民。請證實。洪磊表示：有關報道談到的情況純屬子虛烏有。

滬迪園較港迪園大3倍

香港文匯報訊（記者 張一波、章蘿蘭 上海報道）兩會前夕，上海迪園已於悄然動工。浦東新區副區長戴海波昨日透露，滬迪園項目的建設時間將在5-6年左右，其中近半時間將用於前期策劃，施工時間不超過3年。完全落成後的上海迪園最終面積將會是香港迪園的2-3倍。

據了解，上海迪園的主題策劃將與中國本土文化相結合，充分體現「中國元素」。未來將形成三個主題公園，目前一期將率先建造主題為「神奇王國」的公園。

深圳擬徵房產稅 羅湖書記倡仿港

香港文匯報訊 據深圳新聞網17日報道，深圳房地產稅將擇機推出。1月16日，深圳市五屆人民代表大會第二次會議開幕，市長許勤在《政府工作報告》中提到，探索開徵房地產稅和環境保護稅。據悉，中國人民銀行深圳市中心支行已成立小組，對具體的實施方法進行前期調研。而人大代表、羅湖區委書記劉學強認為，深圳在徵收房地產稅方面應向香港借鑒。

在分組討論會上，市人大代表、中國人民銀行深圳市中心支行行長張建軍表示，對於房地產問題，涉及城市管理和民生，深圳已成為全國開徵房地產稅的重點城市，房地產稅今年可能開徵。

「房地產調控稅不可迴避！我們現在有個研究小組在研究這個事情，要給市政府提出參考意見。」張建軍說，建議深圳向香港學習，精準打擊炒家，稅率多少以地方的實際條件可彈性制定。

人大代表、羅湖區委書記劉學強對此建議進行呼應，他認為，深圳毗鄰香港，學習香港做法方面有優良的傳統和優勢，在徵收房地產稅方面應向香港借鑒。