

香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道)在當前內地一線城市房地產調控政策趨嚴背景下,大批資金充裕的一線房地產開發企業開始「轉戰」至二、三線城市,炒高當地房價。《人民日報》16日刊文指出,近期在部分二、三線城市,房價呈現迅速向一線城市看齊的漲勢。為檢查房地產調控執行情況,國務院於4月初啟動樓市調控以來規格最高的督察行動,若地方調控不到位,中央將會給地方政府加碼,制定更嚴格的調控政策。

■內地二、三線城市樓價有直逼一線大都會的趨勢。圖為在安徽省會合肥工人正建造新樓盤。
法新社



內地二三線城市樓價逼一線

中央勢再出招 逼地方政府調控

文章指出,政府調控房價的決心十分堅定。2010年4月出台的「國10條」對樓市一度形成較大衝擊,成交量出現大跌,短期內房價得到遏制。其後由於樓市回暖,國家又出台了「國5條」等一系列調控政策。在2011年1月,作為針對房地產市場的第三輪調控措施,國務院出台「國8條」,其中包含多項中國近年來房地產調控最嚴厲的政策組合,如:最嚴厲的貸款政策、最嚴厲的交易稅費等。在此「一年三輪」的政策密集調控之下,中國房價「只漲不跌」的現象得到扭轉。

中原地產統計,2009年,10大標杆房地產開發企業在一線城市的土地儲備共計4,100萬平方米,但在其他城市土地儲備量達到了17,479萬平方米,其中二、三線城市佔土地儲備比重高達80%。2010年,這10大標杆房地產開發商拿地耗資近3,000億元,地塊面積達1.44億平方米,這顯示,二、三線城市已成為中國房地產企業的「主戰場」,因此,二、三線城市的房價能否控制住,直接關係此輪房地產調控政策的成敗。

中央8路督察 史上最嚴行動

文章顯示,國務院於4月初啟動8路督察行動,赴多個城市檢查房地產調控落實情況。這是歷次樓市宏觀調控以來,中央政府開展的規格最高、決心最大的一次督察行動。督察內容包括保障性安居工程的資金、土地落實情況以及相關建設計劃的進展情況等,對土地出讓方式的調整和完善情況、發佈「限購令」城市的政策執行情況,省級人民政府對市級人民政府的約談問責機制等內容亦有涉及。專家分析,此次督察顯示中央對各地此前階段性調控力度空前加強。

一線房價看跌 漸成業內共識

對於此次「史上規模最大、規格最高」的樓市督察行動,分析人士指出,中央不希望樓市調控政策的效果落空,重蹈此前的「覆轍」。若監察結果不理想,中央近期還將給地方政府加碼,制定更嚴格的調控政策。

在中央堅定的打壓決心下,「看跌」成為當前房地產業內人士的共識。華遠地產總裁任志強近日預測,2011年全



■南京「新春好房會」開幕。
新華社

國房價將有所波動,降幅或達15%。而一線城市房地產商的價格預期亦在下降,近期北京一些新開盤項目的定價已從3萬元/平方米調低至2.5萬元/平方米。

上海易居房地產研究院綜合研究部部長楊紅旭表示,4月13日,溫家寶總理在主持召開國務院常務會議時要求,要鞏固和擴大房地產市場調控成效,堅持調控方向不動搖、調控力度不放鬆。因此若未來3-6個月房地產調控效果不理想,政策可能繼續加碼。

二三線城市房調「漏網魚」



香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道)國家行政學院決策諮詢部研究員王小廣在接受香港文匯報記者採訪時指出,就目前各級政府部門對房地產市場的調控情況來看,有部分二、三線城市成了房價調控的「寬鬆地帶」。在歷次房產調控中,一線城市與部分省會城市往往是調控政策及公眾輿論關注的重點所在。而房價較低,媒體關注度較弱的二、三線城市,則成了房地產調控政策的「漏網之魚」。

中小城市房價漲幅逾10%

王小廣指出,有許多二、三線城市處於政策的「寬鬆地帶」,如「新國八條」規定,各城市人民政府要合理確定本地區年度新建住房價格控制目標,並向社會公佈。然而有近50個二、三線城市並未披露2011年房價控制目標,房價仍然保持超過10%的漲幅。

王小廣表示,二、三線城市的房價上漲,危及到全國房地產調控目標的實現。特別是影響到全國物價總水平的穩定,這將加劇中國經濟發展所面臨的通脹壓力。不應該讓二、三線城市成為房地產調控政策下的「漏網之魚」。

李克強撰文:

安居工程是當前硬任務



香港文匯報訊(記者 葛沖 北京報道)中共中央政治局常委、國務院副總理李克強在周六出版的第8期《求是》雜誌上發表文章,強調要大規模實施保障性安居工程,逐步完善住房政策和供應體系。文章指,保障性安居工程是「十二五」時期保障和改善民生的標誌性工程,也是當前經濟工作的硬任務。此外,文章還稱,內地連串房地產市場調控政策取得了初步成效,但成果尚需鞏固。

文章重點論述了三個問題:一、大規模實施保障性安居工程意義重大;二、完善保障性安居工程體系是健全住房制度的重要內容;三、推進保障性安居工程建設的基本思路。文章重申,未來五年,要建設保障性住房、棚戶區改造住房3,600萬套,其中2011年開工建設1,000萬套,這是推動科學發展、加快轉變經濟發展方式的具體實踐。

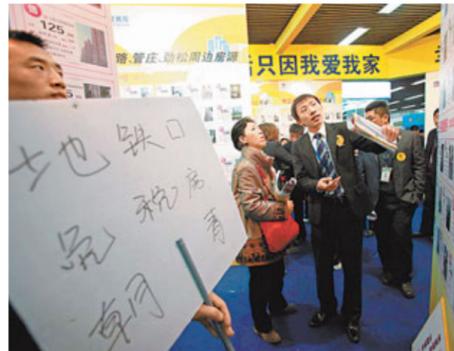
保障結合市場機制

文章提出,應當堅持「兩條腿」走路,形成政府保障和市場機制結合的住房供應體系。其中,在政府保障方面,要大幅度增加供給,擴大保障性住房覆蓋面。這既不是回到福利分房的老路,也不會改變以商品住房為主的發展方向。同時,在商品住房市場領域,既要尊重市場規律,又要搞好政府調控,增加住房供給。

李克強在文章中表示,對多數居民的多層次住房消費需求,還是靠市場供應,但政府也要依法對市場進行合理調控。

文章還指出,搞好房地產市場調控,是當前的一項重要任務,也是一項長期任務。去年以來,為遏制部分城市房價過快上漲,國務院出台了一系列加強房地產市場調控的政策措施,取得了初步成效,但成果尚需鞏固。

文章強調,各地區、各有關部門要堅決貫徹落實中央的精神,認真做好政策落實工作。



■北京房價近期已呈降勢,地產代理施盡渾身解數催旺樓市。
法新社

國土資源部:土地將配「身份證號」

香港文匯報訊 今後,中國的每一塊土地都將擁有自己的「身份證號」。國土資源部副部長王世元在日前召開的全國宗地統一編碼試點工作部署研討會上透露,國土資源部將為全國每一塊土地設唯一的「身份證」編號。目前,試點工作已在天津、遼寧、上海、四川、廣西、海南、寧夏及深圳市展開。

王世元表示,開展宗地統一編碼是實現推進以土地為基礎的不動產統一登記的有效途徑。只有實施全國宗地的統一編碼,才能確保國家通過對每一塊土地的「身份」編號,便捷查詢和跟蹤掌握土地使用情況,真正做到對土地實時全程監管,從而實現地籍管理的信息化、社會化、產業化。

據了解,每宗土地包括國有和集體用地,也包括農民宅基地。業內人士表示,土地建立了編號,相當於擁有信息檔案,並對保證中國農業用地的數量將起到重大作用。

限購一月 穗新盤均價降8.5%

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州新「國八條」限購措施落地後,廣州市國土房管局日前首度公佈限購後廣州樓市情況。廣州房管局市場處處長陳大旺表示,自2月24日廣州公佈新限購令後,一個月來廣州十區一手住宅均價下降了8.5%,成交面積更是大幅下降三成,買家中首次置業者達九成。

廣州國土房管局公佈的數據顯示,2月25日至3月24日一個月,廣州十區一手住宅網簽均價為12,817元/平方米,環比下降了8.5%。而一手住宅網簽2915套,網簽面積32.28萬平方米,環比分別下降了24%和30.9%。陳大旺稱,廣州樓價只是總體有所回落,「個別區域房價並沒有回落」。

此外,廣州有意將經適房納入房價統計,也被指有拉低成交均價的嫌疑。陳大旺認為,將限價房和經適房納入新建住房統計並不是廣州首創,大多數城市都採取了這一統計口径,這也是參照國家調控政策的要求。同時,廣州今年推出的經適房將實現網簽,賣多少套、均價是多少將一目了然。

穗藍皮書:房價仍有上漲動力

另外,廣州市房地產中介協會日前發佈《廣州房地產市場藍皮書2011》認為,房價因通脹和經濟增長而有上升動力。《藍皮書》稱,由於房價反彈壓力大,預計今年樓市調控不會放



■廣州市房地產中介協會日前發佈報告,預計今年廣州樓市呈價高量少特徵。
香港文匯報記者 攝

手,在政府干預下,成交必會階段性萎縮。不過,由於經濟發展、通脹較高、剛性需求、投資保值需求等仍然強烈,預計今年的成交量維持在低位,但成交量仍有保證。



發改委肯定粵調控初見效

香港文匯報訊 4月11日至15日,國家發改委副主任穆虹率國務院房地產市場調控工作督查組對廣東開展督查,認為廣東省貫徹執行國家房地產市場調控政策堅決有力,已初見成效,並提出三點建議:一是要各城市在充分聽取社會意見

的基礎上合理確定今年新建住房價格目標;二是保障性住房建設要抓好工作責任、任務分解、建設資金、土地供應、項目前期工作等五個落實到位;三是要抓緊制訂約談問責辦法,並督促各市也要建立相應的問責制度。

■在前日北京房地產展銷會上,商家以極低廉價格促銷樓盤。
法新社