

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報導) 國家統計局昨日(18日) 發佈數據顯示, 3月份, 內地70個大中城市新建商品住宅價格與上月相比, 環比價格下降的有12個城市, 持平的有8個城市。新建住宅銷售價格同比上漲5.2%, 較上月5.7%的漲幅放緩。此外, 同去年相比, 70個大中城市中, 46城市樓價雖漲但漲幅回落。業內人士指出, 中央三輪樓市調控效果已經逐漸顯現。



■國家統計局18日發佈數據顯示, 3月份, 70個大中城市新樓價格與上月相比, 環比價格下降的有12個城市。圖為內地民眾在聽取樓盤銷售員的介紹。 法新社

樓控滿周歲 力度需加碼



去年4月內地出台的「新國十條」拉開了史上最嚴厲樓市調控的序幕, 時至今日, 調控已滿周歲。隨着調控的不斷加碼, 樓市這匹野馬似乎已經被套上了韁繩, 成交量不斷萎縮之下, 樓價亦出現鬆動, 但這種變化更多體現在地方統計數字上, 並不意味着樓市調控已經可以放鬆, 且與民眾的期待相比, 調控路途仍很遙遠, 力度仍需加碼。

有關數據表明, 在中央不斷的施壓之下, 近來各地樓市成交量出現下調, 更有城市成交量一度萎縮六成, 但樓價走勢依然處於僵持狀態。在全國70個大中城市中, 儘管12城市樓價環比出現下降, 但不可忽視的是, 同比去年樓價, 全國僅有2個城市下降, 46個城市仍呈現上漲趨勢, 且同比漲幅在5%以內的有26個, 比2月份增加了2個。一些二、三線城市樓市調控多淪為「空調」, 樓價依然上漲。

自樓市調控以來, 樓價的下降多體現在統計數字上, 而非民眾的直接感受。國家住房和城鄉建設部副部長齊驥日前有言, 樓價合不合理, 最有權利評價的是當地居民。據此而論, 現今樓價無疑與民眾的期待相差甚遠。可以說, 房地產市場已經進入由「量減」向「價跌」轉變的關鍵時期, 房地產調控也已經到了逆水行舟的關鍵時刻, 越是如此, 調控越是不能放鬆, 政策依然有加碼的必要性, 否則, 中央的努力就會前功盡棄, 得不償失。當局應堅持「樓價不跌、調控不止」的信念, 嚴格執行相關調控政策, 讓樓價不再「飛」或讓樓價「飛慢點」。

■曉靜

宏調初顯效 12市樓價跌

3月份70市50升8持平 二三線城市仍看漲

數據顯示, 3月份, 70大中城市新建住宅銷售價格環比下調及持平的城市達到了20個, 相比2月份增加了6個, 且漲幅縮小的城市更是達到了29個。環比價格下降的城市主要有北京、合肥、南昌、深圳等。此外, 同去年相比, 70個大中城市中, 同比價格下降的城市有2個, 46個城市依然呈上漲趨勢, 但漲幅均有所回落。

降價集中一線城市

北京中原地產三級市場研究部總監張大偉向香港文匯報記者分析指出, 降價主要集中在一些調控政策密集並執行到位的北京、深圳等一線城市, 此外, 較早實施了限購政策的二線城市調控亦得到了成效。他說, 中央第三輪樓市調控直接抑制了過半需求, 更是加大了信貸資金的調控力度。在限購、限貸、加稅、增供等政策疊加作用下, 預計4月份樓市調控數據中環

比降價的城市將繼續擴大。國家統計局新聞發言人盛來運上週五亦表示, 從一季度的情況來看, 房地產調控的效果繼續顯現, 樓價過快增長趨勢得到控制, 而中央的保障房計劃將會進一步對價格走勢產生影響。

16市二手樓價漲0.5%

但張大偉稱, 儘管一線城市樓市得到有效調控, 但一些二三線城市樓價依然呈較快上漲。數據顯示, 3月份新建商品住宅中, 有29個城市環比漲幅超過0.5%, 價格上漲較快。此外, 在二手住宅價格變動中, 與2月份相比, 3月單月上漲超過1%的城市依然有3個, 超過0.5%的城市也有16個, 而這主要集中在一些執行力度較差的二三線城市。同時, 京、滬、穗、深4個一線城市也明顯出現了分化, 其中上海、深圳依然明顯上漲, 而廣州和北京已經逐漸開始下調。因此, 政策依然需要提

首季70大中城市新樓售價變動

月份	環比	漲幅超過2%的城市有3個, 下降的城市有3個。
1月	環比	漲幅超過2%的城市有3個, 下降的城市有3個。
	同比	70個大中城市同比價格上漲的有68個, 下降的有2個。其中10個漲幅超過10%。
2月	環比	與上月相比, 70個大中城市中, 環比價格下降的有8個, 持平的有6個。
	同比	與去年同期相比, 70個大中城市同比價格下降的有1個城市, 同比漲幅回落的有31個城市。
3月	環比	與上月相比, 70個大中城市中, 環比價格下降的有12個城市, 持平的有8個城市。
	同比	與去年同期相比, 70個大中城市中, 同比價格下降的城市有2個, 同比漲幅回落的有46個城市。

資料來源: 本報記者

高執行力度, 樓市調控政策仍有持續加碼的必要性。

住房和城鄉建設部副部長齊驥週日亦強調, 為達到樓市調控目標, 各地要堅決遏

制不合理的住房需求, 使市場價格符合真正的供求關係。要在增加土地供應、進而增加住房供應的基礎上, 全面準確落實相關調控政策。

各地樓市一覽



■北京一季度樓市成交量跌四成。圖為北京市CBD附近的樓盤。 新華社

上海 滬成交回落 樓價仍堅挺

(記者 周逸 上海報導) 據中國房地產信息集團數據顯示, 上周上海商品住宅新房成交量回落至10.58萬平方米, 環比下降13%。成交均價每平方米為20,256元人民幣, 這已是連續三周樓價穩定在2萬元左右的水平。

中房信數據還顯示, 2月以來共有181.85萬平方米房產獲得預售許可證, 但是同期成交量卻只有85.93萬平方米。分析師薛建雄認為, 這意味近兩個月來有超過100萬平方米的房產因為市場因素而滯銷或沒敢正式開盤銷售, 表明系列政策的調控抑制住了大量的需求。

北京 首批限價樓 3天售近1600套

香港文匯報訊 據《北京日報》報導, 從15日開盤算起, 到17日晚22時20分最後一人完成認購, 北京市首個「限樓價、競地價」的中小套型普通商品房地項目——長陽國際城的近1,600套住宅被人認購一空。雖然認購數量顯示該樓盤已經售罄, 但開發商相關負責人表示, 不排除經過審核後, 有些購房人因資格不夠不能買房, 從而再次出現待售房源的可能。

住建部副部長: 聽取民意 調控樓價

據新華社南京18日電 中國住房和城鄉建設部副部長齊驥17日在無錫表示, 樓價合不合理, 最有權利評價的是當地居民。對於已公佈房地產調控目標、尚未聽取社會意見的地方, 需要抓緊聽取群眾意見, 完善調控目標。

齊驥帶隊的國務院房地產調控督查組於14日抵達江蘇, 展開為期4天的督查行動, 並在南京、無錫兩地實地調研。

「各地經濟發展水準不完全一樣, 房地產市場成熟程度、居民居住情況和樓價水準也不一樣, 統一的數字很難覆蓋全局。最有權利評價樓價合不合理的是當地居民。」齊驥說, 這是最終確定以各地經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力作為樓價調控目標三項參照的原因。

齊驥同時表示, 當前堅決貫徹國務院的調控政策, 要堅決遏制不合理的住房需求, 使市場價格符合真正的供求關係。要在增加土地供應、進而增加住房供應的基礎上, 全面準確落實相關調控政策。從4月上旬開始, 國務院派出8個督查組, 對16個省(區、市)貫徹落實國務院房地產市場調控政策措施情況開展專項督查。

開發商: 第三季樓價料跌一成

香港文匯報訊 據《上海證券報》報導, 限購兩個月之後, 房地產企業老總終於開始普遍看跌樓價。在16日舉行的博鰲亞洲論壇2011年年會「持續調控下的房地產業創新」分論壇上, 多家房地產企業老總表示, 房地產調控效果已經開始顯現, 預計到三季度政策效果將更加明顯, 部分地區樓價屆時可能下跌10%以上。

首創集團副董事長、總經理劉曉光(見左圖)認為, 調控應該已經初見成效, 從北京、上海等前期樓價過快上漲城市情況來看, 銷量跌了50%左右, 隨着資本市場、銀行資金對房地產行業政策的收緊, 調控效果將在今年8月份時體現得更加明顯。

限購城市成交量大降

SOHO中國有限公司董事長潘石屹(見右圖)也表示, 本輪調控是最嚴厲的一次。他認為, 前幾輪調控都是考慮市場供需, 從土地、貨幣政策、信貸政策去調控, 但

從今年開始是直接調控結果, 就是限價、限購, 在這一政策的影響下, 實施限購的35個城市當中, 很多城市的成交量都下降了50%, 而且上海部分地區的樓價已經開始下跌。「如果一個市場上成交量下跌50%, 我想這就已經初見成效了。」潘石屹認為。

怡海置業集團董事長王琳達也認為, 樓價過快上漲的勢頭從這個季度開始已經控制住了, 這在一線城市中體現得比較明顯, 二線城市樓價也開始表現出調控的效果, 但是沒有一線城市那麼明顯。

就在此前幾天, 一直看漲的華遠地產總裁任志強已經率先作出「樓價將下降15%」的判斷, 不過, 上述房企老總對於預測降價幅度的態度則更加謹慎。

在記者的追問下, 劉曉光說, 以北京為例, 到今年8月份的時候, 北京的部分地區, 主要是東五環和南五環及以外地區樓價將有明顯降幅, 可能達到百分之十幾, 而四環以裡的樓價則仍相對堅挺。



住房和城鄉建設部政策研究中心主任陳淮則斷言, 開發商依靠樓價上漲賺取暴利的時代已經過去了。

國土部: 去年賣地收入2萬億



香港文匯報訊 (記者 王珏 北京報導) 國土資源部部長徐紹史(見圖)近日透露, 2010年全國土地出讓成交總價款突破2萬億元(人民幣, 下同), 而「十一五」期間的5年全國土地出讓收入則接近7萬億元。他指出, 當前城市發展對土地的依賴有增無減, 利益分配不合理, 社會矛盾突出, 土地出讓制度亟待進一步改革完善。

時坦承, 當前由於多因素疊加, 土地管理的「兩難」局面和雙重壓力日益突出。他透露, 2010年前三季度土地市場總體平穩, 量升價穩, 但第四季度以來持續升溫, 量價齊升, 第四季度住宅用地供應量環比增加34%, 全國105個重點城市住宅用地價格環比上漲3.7%, 房地產用地的調控面臨較大壓力。

土地出讓制度亟待完善

2011年, 雖然中央要求在「十二五」開局之年要防止盲目鋪攤子、上項目, 但各地加快發展的勢頭依然強勁, 土地需求十分旺盛。工業化、城鎮化和農業現代化快速推進, 16個國家級區域發展規劃的實



■國土資源部部長徐紹史透露, 2010年全國土地出讓成交總價款突破2萬億元人民幣。圖為內地一樓盤工地。 路透社

施, 以及基礎設施建設、戰略性新興產業、社會民生項目、旅遊業和現代服務業等用地需求將明顯增加。與此同時, 土地供給相對不足與土地利用粗放浪費並存, 節約集約用地的難度很大。

徐紹史指出, 今年將繼續加強和改善房

地產用地的調控, 確保保障性住房、棚戶區改造和自住性中小套型商品房地用地的不低於住房建設用地供應總量的70%, 確保1,000萬套保障性住房用地供應。同時, 將堅持和完善土地招拍掛出讓制度, 推動工業用地彈性出讓和租賃制。