文匯報
WEN WEI PO
www.wenweipo.com
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2011年7月15日 星期五
辛卯年六月十五 廿四大暑
多雲有雨 幾陣雷暴
氣溫：26-29℃ 濕度：80-95%
港字第22419 今日出紙7疊18大張 售6元

■限購令擴至二三線城市，對房地產開發商或會造成影響。

限購令擴至二三線城市

國務院：保障房建設需達標 嚴控樓價過快升

香港文匯報訊（記者 劉曉靜 北京報道）內地樓市調控再度升級，史上最嚴厲「限購令」將擴至二三線城市。12日，國務院常務會議要求繼續加強房地產調控工作，並稱對於房價上漲過快的二三線城市亦應採取必要的限購措施。專家指出，未來「限購」令或全國化，預計「限購」涉及城市將超百，這將打消開發商、投資者對下半年市場放開的期待。

國務院常務會議指出，目前，部分城市房價上漲壓力仍較大，一些城市調控力度有所放鬆。各地要從嚴把握和執行房價控制目標，進一步貫徹落實國務院確定的各項調控政策，房價過高的地區要加大調控力度，着力改善供求關係，促進房價合理回歸。

同時，要繼續嚴格實施差別化住房信貸、稅收政策和住房限購措施，遏制投機投資性購房，合理引導住房需求。已實施住房限購措施的城市要繼續嚴格執行相關政策，房價上漲過快的二三線城市也要採取必要的限購措施。

二三線房價逼近一線城市

自去年以來，中央祭出一系列「限字令」，逐步落實史上最嚴厲樓市調控。時過一年，內地高房價漲幅已明顯放緩，國家統計局近日發佈的最新數據亦顯示，6月份，全國房地產開發景氣指數為101.75，創年內新低。

但部分城市，尤其是一些二三線城市，房價高漲，且有逼近一線城市的趨勢。統計局稱，單純從全國數據來看，樓市依然呈現上漲趨勢，但格局出現分化，一線城市持續萎縮，二三線城市成為上漲主力。

另據偉業我愛我家市場研究院統計數據顯示，上半年一線城市、限購較嚴的二線城市住宅用地成交面積同比降幅分別達到13.5%、44%；而限購較鬆的二線城市同比上漲23.3%。

確保保障房分配公平公正

此外，會議還指出，截止6月底，全國保障性住房新開工超過500萬套，超過全年目標任務的50%。在建保障性住房預計年內建成400萬套以上。但保障性安居工程建設進展不平衡，一些城市開工率較低，社會資金投入保障性住房建設的措施不完善，工程質量、分配管理等方面還有待加強。

會議要求，要完善相關政策措施，加大政府投入和貸款支持力度，確保今年1,000萬套保障性住房11月底前全部開工建設。建立健全公開透明的分配過制度和退出機制，確保保障性住房分配公平公正、管理科學有序。

■國務院常務會議指出，房價上漲過快的二三線城市也要採取必要的限購措施。

業內人士指出，中央再度重申對房價過快上漲的二三線城市有必要採取限購措施，一方面是防止房價上漲的蔓延；另一方面則是再次堅定中央樓市調控政策不放鬆，進一步打消開發商、投資者對下半年市場放開的期待。

擴大限購令 地方債或勢危

香港文匯報訊（記者 趙建強）中央去年推出限購令之後，已迫使不少房地產開發商由一線城市轉戰二三線城市。若限購令拓寬至近百個二三線城市，有分析師擔憂會造成連鎖反應，不但打擊內房企業拓展計劃，甚至可能深化地方債危機、及使整個產業鏈出問題，甚至打擊整個房地產行業前景。

發展商將即時停止買地

三星房地產研究主管李偉烈表示，獲得接近政府的消息指，最新限購令是增加4、5個樓價升幅過快的城市，最多亦不過10餘個，連同目前有限購令的城市，擴大後亦僅約50個。中信嘉華中國業務首席經濟策略師廖群亦相信，中央會採取逐步增加的方法來擴大限購範圍，不會一下超過一百個城市，但長遠將限購令「普及」相信是大勢所趨。

由於限購令效果甚大，去年政策推出以來，已使樓價增長勢頭放緩，成交回落。如果限購城市一下子增加近百個，李偉烈認為房地產業將「無法再玩」，房企會即時暫停買地、甚至會放慢動工速度任由土地丟空，而房地產企業的上下游產業，如水泥、建築、裝修等亦會陷於停頓，對市場影響太大。

不排除中央重推房產稅

廖群亦同意，倘限購城市增至百個，可能大大減低發展商買地計劃，甚至終止向二、三線城市發展的步伐，內房企業前景將受到衝擊，而依賴賣地收入的地方政府，相信亦不會樂於見到此一情況，以免深化地方債危機。

廖群認為，目前社會上對中低收入人士買樓難的訴求仍然強烈，中央政府在壓力下仍會繼續推出更多措施以穩定樓市，若限購令無法煞住樓價，相信中央會重新使出「房產稅」此一重藥。

專家解讀 樓市降價潮加快來臨

香港文匯報訊（記者 劉曉靜 北京報道）針對國務院再次重申房價上漲過快的二三線城市需限購，此間接受本報採訪的專家指出，在二三線城市房價面臨壓力之際，中央及時向市場發出信號，是為防止房價上漲的蔓延，堅定樓市調控繼續從嚴從緊，而在資金和供求關係兩方面影響下，樓市降價潮或加快來臨。

中國房地產協會副會長兼秘書長朱中一表示，自一線城市實施限購政策以來，一些資金開始湧向二三線城市，這使得當前部分二三線城市房價上漲壓力增大，房地產調控再次面臨空前壓力。中央及時發出信號，是為防止房價上漲的蔓延，進一步堅定樓市調控的決心。

北京大學房地產研究所所長陳國強亦指出，中央再次重申限購令，向市場表明兩點：一是將進一步擴大限購範圍；二是對於已經出台和實施限購政策的城市，加大執行力度，真正發揮限購令的樓市調控「殺手鐧」效果。

陳國強說，「新國八條」之後，除一線城市實施了限購令，包括大連、青島在內的二線城市亦相繼出台了限購令。是次中央重申限購令更多的應是指代三四線城市，尤其是北京、上海等城市的周邊地區，這些城市因一線城市限購影響，房價均出現了不同程度的上漲。

不過，陳國強亦指出，是次中央並未明確哪些城市將實施限購，上漲明顯過快的城市亦是一個比較籠統的說法，因此，當務之急是盡快明確城市和範圍，且有必要對限購內容和形式提出統一要求。而一旦中央明確限購城市，統一限購內容和形式，加大執行力度，限購令將對樓市調控起到立竿見影的效果。

未來限購或屬全國化

北京中原地產三級市場研究部總監張大偉分析指出，目前執行限購的城市超過40個，限購城市的成交量都明顯萎縮，投機投資需求亦明顯被擠壓出市場，從國務院常務會議再次重申樓市調控政策來看，未來限購或全國化，預計限購城市將超百，這打消了開發商、投資者對下半年市場放開的期待，調控不放鬆亦將使得部分開發商開始促銷求量。

世聯地產首席市場分析師王海斌亦指出，從三季度起，市場新增供應量會出現大幅上升，但需求卻被進一步抑制，供求關係的天秤將向買方傾斜。

中央轉向抑制暴漲房租

香港文匯報訊（記者 劉曉靜 北京報道）國務院12日常務會議還特別指出，樓市調控還要加強規範住房租賃市場，抑制租金過快上漲。而近日，北京市亦出台房租新規，針對房屋租金出現「跳漲」現象，政府可臨時干預。

在樓市調控重拳打擊之下，各地樓市成交量出現大幅下滑，但一些在限購範圍之列無法買房，但又有住房需求的外地民眾轉向房屋租賃，刺激各地房租價格上漲。

業主強勢地位逐漸改變

日前，北京市公佈實施新修改的《北京市房屋租賃管理若干規定》。新規首次明確，在租賃市場短期內出現租金較大波動等異常變化時，政府可採取臨時干預措施，穩定租賃市場。此外，新規還明確指出，鼓勵企業、個人投資建設公共租賃房。此前，廣州等國內部分城市亦提出，鼓勵機構和個人將符合標準的存量住房，向公租房對象出租。

對此，鏈家地產首席市場分析師張月認為，新規出台，對於業主的出租行為更加規範，隨意漲價的現象將被禁止。同時租賃房源供應充足後，業主的強勢地位將逐漸改變。而行政手段進行干預的出現也將成為租金上漲的最終殺手鐧。綜合作用下，租金出現明顯上漲以及跳漲的可能性將會很小。

EXECUTIVE 經理人雙時區腕錶 246-00-3/42
自動上鏈機芯，配備專利時針快調按鈕、
無高低差大日期窗及原居地時間顯示，
18K玫瑰金錶殼搭配黑色陶瓷外圈；
防水100米，另備有皮帶款式可供選擇。
中 環：嘉信 2525 5478 • 三寶 2868 1882 • 東方 3470 0009
尖沙咀：三寶 2735 8481 • 忠信 2366 3026 • 德誠 2368 7722
太子(北京道) 2369 2123 • 太子(彌敦道) 2739 2333
銅鑼灣：太子 2808 0021 • 德信 2893 5290
澳門：威尼斯人 周大福 +853 2882 8315
四季酒店 DFS GALLERIA +853 2828 2833
新濠天地 TIMELESS +853 8590 3366
WWW.ULYSSE-NARDIN.COM
歡迎蒞臨旗艦店選購 ：2736 9112
香港九龍尖沙咀海港城海運大廈二階OT209A鋪 • INFOHK15@ULYSSE-NARDIN.COM

督印及承印：香港文匯報有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 廣告部：28739888 傳真：28730009