

中央近年密集調控樓市

- 2011年1月26日 中央再出重拳，推出新「國八條」，要求各地方細化限購政策
- 2010年4月17日 國務院發出通知，要求商業銀行可以根據風險狀況，暫停發放購買第3套及以上住房貸款
- 2010年4月14日 國務院常務會議再度要求，對貸款購買第2套住房的家庭，貸款首付不得低於50%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍
- 2010年1月10日 國務院辦公廳下發《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》共出台了十一條政策，業內統稱「國十一條」，內容包括明確二套房貸首付不得低於40%
- 2009年12月17日 國土資源部等五部委發佈《通知》，要求土地出讓價款首次繳款比例不得低於全部土地出讓款的50%
- 2009年12月14日 國務院常務會議提出增加供給、抑制投機、加強監管、推進保障房建設等四大舉措(外稱「國四條」)
- 2009年12月9日 國務院常務會議決定將個人住房轉讓營業稅徵免時限由2年恢復到5年

資料來源：香港文匯報資料中心

香港文匯報訊(記者 李理 北京報導)中國內地自去年推出歷來最嚴厲的房產調控措施後，一線城市樓價升幅有放緩跡象，但二三線城市的升幅依然很大，樓價更直逼一線城市。消息指，住房和城鄉建設部(下稱「住建部」)目前已經開始調查分析部分二三線城市樓價快速上漲的成因，並據此草擬新一輪的限購城市的名單。

內地二三線城市的樓價直逼一線城市。圖為市民在夏季房交會上查看樓盤模型，了解房源信息。 新華社

# 調控二三線樓市 住建部製限購榜

## 樓價直逼一線城市 恐釀更大經濟風險

國務院14日召開的常務辦公會指出，目前部分城市樓價上漲壓力仍然較大，一些城市的調控力度有所放鬆。會議指出，對於限購政策要從嚴執行，樓價上漲較快的二三線城市也要執行限購政策。截至目前，已經有超過36個內地大城市出房地產限購政策。

國務院發展研究中心宏觀經濟研究部部長余斌則向本報記者指出，一些二三線城市指望地價升值增加地方財政收入，一旦樓市出現波動，這些地方的經濟將面臨困境。

### 限購名單依據兩指標

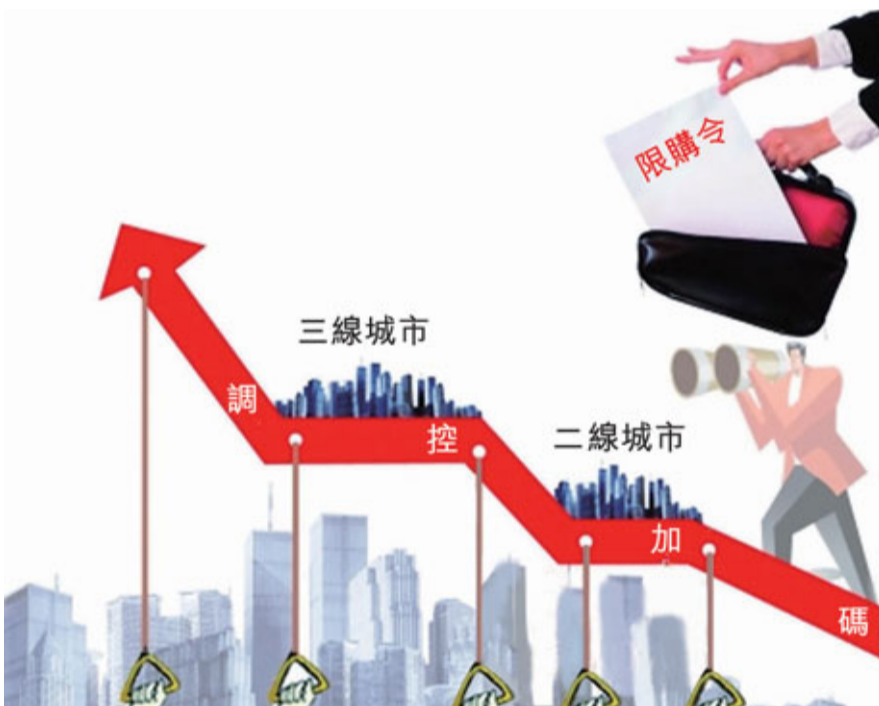
實際上，早在6月中旬，國務院以及住建部就開始考慮在部分樓價上漲較快的二三線以及中小城市實施限購政策，住建部還特意為此擴大了樓價監控系統城市目標的範圍。據一位接近住建部的消息人士透露，住建部將依據樓價快速上漲的成因分析，初步擬定下一步應該執行限購政策的名單。上述消息人士說，「如果確定樓價快速上漲的主要原因是非本地資金的進入，那麼這個城市理應出限購政策，如果本地需求是價格上漲的主要原因，則再行商議。」

據了解，「遴選」新一輪限購的二三線城市名單，將主要依據房價漲幅和房地產開發投資增幅兩個指標，而住建部早前曾多次向地方傳達強調，國務院要求出限購政策的標準是「樓價上漲較快，房地產市場熱度較高」而不是「具體區分城市規模和地位」。

### 丹東5月樓價漲幅最高

統計顯示，今年上半年，部分二三線城市樓價絕對價格已經開始向一線城市看齊。其中，2011年5月全國70個大中城市樓價指數中，遼寧丹東以同比9.8%的漲幅位列首位，宜昌、韶關以及南昌、呼和浩特等傳統意義上的二三線城市，在樓價環比漲幅榜上領跑。

據《中國經營報》報道指，中小城市樓價的快速上漲已經引起了住建部和國務院主管領導的「高度敏感」，住建部調查分析部分二三線城市和中小城市房價快速上漲的成因，並將依此草擬新一輪的限購城市的名單。報道指出，中國經濟的最高決策層擔心，一線城市因限購而擠出的投機資本進入人均收入、購房支付能力更低的二三線、中小城市，將導致更大的經濟與社會風險。中央智



因此，根據上述指標判斷，南昌、蘭州以及宜昌等城市被納入新一輪限購城市名單的可能性較大。國家統計局發佈的5月份全國70個大中城市住宅銷售價格指數顯示，宜昌、韶關當月房價環比漲幅達到0.6%，居全國領先水平。此外，環比及同比漲幅較高的還有南昌、蘭州、西寧、烏魯木齊、秦皇島、丹東、吉林、牡丹江等城市。



內地市民在某房交會上瀏覽樓宇信息。 新華社

香港文匯報訊(記者 李理 北京報導)內地樓價高企，令監管層連番出招。業內人士認為，儘管各地樓市量價關係已出現積極變化，但調控效果仍然需要加強，突出表現在三四線城市樓價上漲勢頭明顯，部分一線城市降價動力不足，與此同時，通脹的壓力又給房地產調控帶來新的壓力。面臨下半年樓市反彈的威脅，房地產調控需持續加強。

### 二三線泡沫蔓延

中國銀行戰略投資部高級經濟師周景彤指出，此次中央再度出手進一步調控樓市，主要與近一段時期以來的市場表現有關係。一線城市樓價穩定，交易量下降，過熱的態勢基本控制，市場取得明顯降溫效果，但還有部分地區樓市調控效果沒有達到預期。今年上半年以來，二三線城市樓價繼續呈上漲態勢，房地產過熱態勢持續，房地產泡沫由一線城市向二三線城市蔓延。

### 「限購」勢在必行

中國指數研究院副院長陳晟認為，部分二、三線城市樓價的較快上漲，其主要動力既來自城鎮化快速推進中居民住宅需求的較快釋放，也包括一線城市「限購」後炒樓投資需求的轉移助推。陳晟說，「如果任由部分二、三線城市樓價漲而對其他地區產生傳導效應，將對整體房地產調控帶來不利影響。」

北京大學房地產研究所所長陳國強表示，國務院出台措施與今年以來部分城市樓價上漲壓力仍然較大、有的城市調控力度有所放鬆、保障性安居工程建設進展不平衡、社會資金投入保障性住房建設措施不完善等有關。陳國強指出，是次房地產調控政策與今年年初的「新國八條」一脈相承，呈現雙管齊下調控的政策特點。

業內人士分析認為，今年內地樓價將呈現穩中有降的趨勢。專家稱，即使不出台新的調控措施，此前政策如果沒有鬆動，今年三、四季度以後，一些城市樓價也會出現穩中有降的趨勢。下半年會有更多的企業通過以價換量加快資金回籠，樓價限購區域樓價鬆動、成交量恢復，基本沒有懸念。

# 樓價臨反彈壓力 調控需持續加強

# 保障房進度慢 官員將被約談

香港文匯報訊 據《新京報》報道，內地要求，各省要在本月集中組織開展保障性安居工程建設政策落實情況的監督檢查。全國還將設若干檢查組，由國務院相關部門部級領導帶隊，進行重點監督檢查。15日，住建部和監察部下發通知，要求確保全面完成住房保障年度目標。政策落實不到位、建設進度緩慢地區相關政府負責人將被約談。

### 住建部監察部開展檢查

住建部表示，開展監督檢查將貫穿今年明兩年，目的是督促地方政府加快保障性安居工程建設，及時發現各地在政策執行過程中存在的主要問題並督促整改，確保中央保障性安居工程建設政策

措施落到實處，確保全面完成住房保障年度目標任務。

據介紹，監督檢查的內容包括各地保障性安居工程的任務分解、項目開工、完成投資及項目信息公開；政府資金是否及時到位；建設項目用地是否優先保障供應；保障房准入審核、分配、使用等是否公開公平公正等。

監督檢查組對於監督檢查中發現的問題及相應整改建議，要向當地政府及有關部門反饋。此外，檢查中如果發現政策落實不到位、建設進度緩慢的地區，要提請住建部、監察機關會同有關部門，約談相關政府負責人。

截至6月底，全國保障性住房新開工超過500萬套，超過全年目標任務一半。



甘肅繼續加快推進保障房建設。圖為工人在施工。 新華社

# 珠海調控加碼 難阻地王瘋狂

香港文匯報訊 據中新社報道，「新國八條」、「上調存款準備金率」、「地方調控細則與調控目標」、「加息」……2011年上半年，調控手段招招見血，但是在層層加碼的政策之下，珠海西區單價地王的價格卻被3次刷新。

今年3月1日，珠海金灣三灶鎮一宗3.8

萬平方米的商住土地每平米拍出2,820元的價格，成為今年上半年的首個地王。5月17日，該價格被超越，金灣三灶鎮的一宗6,000多平方米經過46次競價，最終以每平米4,300元的樓面地價成為金灣區新地王。

5月24日，斗門區白藤頭一宗1.7萬平

方米的土地經過148次激烈競拍，以平方米3,980元的價格刷新了斗門區歷史上的最高價。

### 買家：購樓才可防通脹

14日，記者在珠海西區某樓盤採訪到一位買樓的薛先生，他認為這段時間以

來，中國的CPI走勢持續走高，「這時候就要買樓，只有買樓才能防通脹！」

與薛先生持相同觀點的還有暨南大學國際商學院經濟學教授、暨南大學港澳服務業發展研究中心副主任楊少華女士也一針見血指出，「貨幣不等於資金，你有多少資金和你有多少貨幣不同，你拿去投資就賺了，你放在銀行就死在那裡了……5年以後，你擁有的50萬也許就會變成30萬了！」