

中央力壓樓價 限購料擴百市

二三線地區脫韁 個別按年升近一成



內地二三線城市仍獲投資者追捧，實施限購令或有助樓價降溫。資料圖片

6月僅3城市 房價同比降

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道)樓市調控組合拳之下，各界期待房價拐點，然而國家統計局最新公佈的房價數據令「拐點說」再次遭遇尷尬。數據顯示，6月份，70個大中城市房價僅3個同比下降，房價漲多跌少態勢依然未變。此外，值得注意的是，二三線城市已經取代京、滬等一線城市，領漲全國房價。

數據顯示，6月份，70個大中城市中，新建商品住宅價格環比下降和持平的城市有26個，比上月增加6個，在價格上漲的城市中，環比漲幅均未超過0.5%。

從一線城市來看，北京、上海、廣州、深圳、杭州等地新建商品住宅價格指數環比只有微漲或持平。但同比去年，70個大中城市中，僅杭州、三亞、南充三個城市價格下降，漲幅回落的城市有28個。

一線城市漲幅已明顯放緩

對此，業內人士指出，受限購、限貸、限價等政策影響，京、滬等一線城市房價漲幅已經明顯放緩，樓市調控效果業已初現。儘管6月份房價同比下降城市僅為3個，但從環比來看，全國房價「穩中有降」態勢卻未改變，且隨着「新國五條」的落實，將進一步加大房價回調力度，尤其是受樓市調控影響較大的一二線城市，房價年內出現回調有望。此外，值得注意的是，二三線城市房價上漲衝動格外強烈，個別城市漲幅接近10%。

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道)國家統計局最新數據顯示，6月份，部分二三線城市房價上漲衝動明顯，個別城市同比去年漲幅接近10%。二三線城市正在成為樓市調控「敏感區」。對此，國務院日前要求「房價上漲過快的二三線城市要採取必要限購措施」，住建部亦表示將草擬限購城市名單。專家指出，在中央繼續加碼樓市調控背景下，樓市「限購令」或擴至百城。

在一系列「限字令」影響下，京、滬等一線城市房地產得到強力打壓，終止了其「飛奔」的腳步。最新數據顯示，6月份，北京、上海房價同比漲幅分別為2.7%和2.6%，已經明顯放緩，且新房和二手房成交量均出現了大幅度下滑。

投機活動頻繁推高房價

然而，受一線城市的「擠出」效應影響，一些二三線城市開始成為投資和投機客們的樂土，尤其是處於京、滬等周邊城市的房價開始不斷走高，房價亦開始逼近一線城市。數據顯示，6月份，70個大中城市中，二三線城市房價上漲普遍較快，同比去年，烏魯木齊房價漲幅最高，達到9.3%，同時，漲幅超過8%的還包括南昌、

長沙、蘭州、秦皇島、洛陽等城市。

此外，今年1至5月，70個大中城市新建商品住宅價格同比漲幅達到及超過5%的城市分別有44個、45個、42個、38個、33個，均為二線乃至三線城市。

住建部草擬新限購名單

對此，業內人士紛紛指出，「限購令」之下，二三線城市樓市獨舞已經成為中國房地產市場一道獨特的景觀，而若任由部分二三線城市房價瘋漲，恐影響整體樓市調控。

事實上，中央對此已有「動作」。日前，國務院常務會議要求「房價上漲過快的二三線城市要採取必要的限購措施」，住建部亦已開始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，並將據此草擬新一輪的限購城市名單。

鏈家地產發佈的報告認為，相對於一線城市而言，二三線城市的調控壓力較小，預計未來至少有20個以上二線城市列入限購名單。

未來限購政策或全國化

而北京中原地產三級市場研究總監張大偉更是表示，目前已經執行限購的城市超過40個，這些城市的成交量明顯萎縮。未來限購政策可能全國化，新增的限購城市或超過100個。

張大偉並稱，6月份，在全國70個城市新建商品住宅指數中，明確限購的39個城市在6月份的同比漲幅平均為4.23%，而非限購的31個城市的平均漲幅為4.66%。其中，限購最嚴格的「京滬廣深」四個特大城市的同比漲幅僅為3.85%。因此，對於上漲過快的二三線城市有必要盡快實施限購令，已及時勒住這頭「野馬」。而隨着限購令向二三線城市的推進，預計下半年，二三線城市房價過快上漲態勢或將得到收斂。

國土部：二季度地價增8.85%

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道)國土資源部發佈報告顯示，二季度，全國主要監測城市地價總水平小幅上升，為3,000元/平米，儘管環比增長率有所下降，但同比增8.85%，仍高位運行，土地價格總體反彈壓力依然不可低估。

投資續轉移至商業地產

監測顯示，二季度，全國主要監測城市地價總體水平為3,000元/平方米，環比增長2.77%，其中居住地價4,443元/平方米，環比增長2.17%，漲幅趨緩但仍然攀升。與此同時，在重點監測的城市中，儘管逾六成城市的綜合、居住地價環比增速趨緩，但同比增長率亦高位運行。

此外，值得注意的是，在政府對商品住宅交易嚴格限制下，投資持續轉向商業地產。二季度全國商業地價環比、同比增長率均為最高。對此，中國土地勘測規劃院

地價所所長趙松表示，全國地價依然高位運行，主要來源於持續向好的國民經濟支撐。

防三四線城市曲線規避

他說，樓市調控政策持續推動下，地價漲幅回調，加上不斷收緊的貨幣政策，使得開發商資金鏈受到重創，基本緩解了企業高價搶地的狀況。但宏觀經濟總體增長，為土地市場注入了強勁的剛性需求，加之通脹率持續高漲以及人民幣升值預期導致的境外熱錢流入，部分持幣觀望和避險需求的資金入市，推動土地價格總體水平小幅上漲。

趙松同時強調，目前，房地產市場調控中的一些難題仍未有效破解，例如土地、金融、稅收等政策的調控力度和綜合協調能力有待提高，地方政府追求局部經濟發



第三季度全國地價仍高位運行，反彈壓力依然不可低估。

展帶來的需求和壓力巨大等。

趙松表示，綜合各類因素，一要謹防地方政府落實中央政策的力度有所弱化；二是謹防三四線城市曲線規避調控政策現象，以免土地市場再度過熱。預計下半年，全國各主要城市居住地價將總體趨穩。

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
4 897001 360013
19 星期二
多雲有雨 陣陣雷暴
粵港版六頁十九 廿四次
氣溫：27-30℃ 濕度：80-95%
港字第22423 今日出紙4疊12大張 售6元

穆迪：開發商銷售將放緩

香港文匯報訊(記者 邱婷)上週國務院公佈5項措施調控內地樓市，「限購令」避無可避地將蔓延至二三線城市。評級機構穆迪報告認為，二三線城市限購措施將對房地產開發商產生負面影響，令其未來6-12個月的銷售放緩，料開發商或將下調房價，以收回流動性。

穆迪指，大城市的限購令促使投資者轉向調控較鬆的二三線城市，因而推高這些城市的房價，今年上半年，河南洛陽和廣東惠州等城市的房價上漲10-20%。雖然二三線城市住房需求依然強烈，但擴大限購範圍後，合格的買家群將明顯縮小。

穆迪助理副總裁、分析師曾啟賢認為，雖然大舉進軍二三線城市的開發商(包括中國海外、碧桂園、恒大地產和萬科)上半年簽約銷售額大幅增長，但隨着越來越多的城市實施限購令，實現其擴大的銷售目標將具挑戰。尚有大量未支付土地款項的開發商，例如世茂和佳兆業若無法實現銷售計劃，則會面臨流動性壓力加劇的情況。

供應增加 下半年買家主導

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道)在樓市調控不斷趨緊之下，內地房價依然「漲」聲一片，且二三線城市領漲全國，成為新的「發力」點。對此，接受本報採訪的專家指出，樓市調控治標不治本，市場仍為決定樓市主要因素，但全國「穩中有降」態勢已經形成，且隨着下半年市場供應增加，買方市場或將到來。

6月份，內地房價總體漲幅繼續放緩，但同比去年，房地產市場仍然高企。北京中原地產市場研究總監張大偉稱，儘管自去年開始，中央即出台了一系列樓市調控措施，但過去兩年，房地產市場已經經歷了透支性發展。因此，治理樓市亦需要一定時間，且樓市調控見效也有一個從「量變」到「質變」的過程。他進一步指出，樓市調控治標不治本，真正決定樓市的仍然為市場，考慮如何用市場來調節樓市才是關鍵。

房價環比數據逐月趨緩

北京大學房地產研究所所長陳國強則指出，樓市調控效果如何，還是應該更加關注環比數據。他說，從全國房價走勢來看，一線城市新建房和二手房的房價環比整體逐月趨緩，這也再次印證了「新國八條」之後房價「穩中有降」的態勢。

他說，儘管個別城市房價出現波動，但這跟當月的成交樓盤高端與否有關，若高端樓盤成交量更大一些，必然會帶動整個城市的房價平均水平，因此，並不能代表全國的房價走勢。

陳國強進一步指出，隨着二三線城市限購政策範圍進一步擴大，新的限購區域的樓市成交量必將大幅下降。

<p>版面導讀</p>	<p>要聞 豪宅樓花 炒家蝕250萬 金管局6月份進一步收緊豪宅按揭至5成的指引，導致北角豪宅樓花「形品」一名炒家蝕250萬元離場。 詳刊A2</p>	<p>要聞 物理奧賽 港奪3金2銀 5名港生代表香港參加在泰國舉行的第42屆國際物理奧林匹克大賽，勇奪3金2銀；總成績列世界第7位。 詳刊A3</p>	<p>中國 暴徒襲派出所 遭公安全職 新疆和田市一公安派出所昨遭一夥暴徒襲擊，暴徒襲擊民警、劫持人質並縱火。當地公安、武警迅速趕到全職暴徒。 詳刊A8</p>	<p>中國 黑瞎子島 明日開放旅遊 中俄邊境上的黑瞎子島將於20日開放旅遊。首個上島旅遊團150多人，於18日從哈爾濱出發，行程4天3夜，花費850元。 詳刊A9</p>	<p>港聞 警員欠債 多涉家人親友 今年上半年共有88名警員有債務問題，當中62名的欠債與家人和親友有關，其他原因包括揮霍、投資失利和賭博等。 詳刊A13</p>	<p>國際 英警一哥下台 臨別舉報首相 倫敦警察局長斯芬蒂芬森因曾聘請《世界新聞報》高層並受對方款待，昨宣布辭職，他臨別不忘舉報首相卡梅倫有類似行為。 詳刊A17</p>
--------------------	--	--	--	--	--	--