

65%城市新盤價格跌 3月降幅明顯減緩

房價漲壓依舊 调控不可鬆懈

3月部分城市 新建商品住宅價格指數

城市	環比	同比
北京	-0.5%	-1%
天津	0	-1.4%
上海	-0.3%	-1.1%
重慶	+0.2%	-1.5%
廣州	-0.2%	-0.3%
深圳	-0.3%	-0.6%
哈爾濱	+0.1%	0
杭州	-4.6%	-6.3%
廈門	-0.2%	-0.5%
西寧	+0.2%	+1.8%
金華	-4.6%	-4.6%

數據來源：國家統計局
香港文匯報記者 海巖 整理

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）國家統計局昨日公布的數據顯示，3月內地70個大中城市新建商品住宅銷售價格總體繼續呈下降態勢，但無論新房還是二手房房價跌幅均明顯減緩，另有8個城市的新房銷售價格環比上漲，比2月增加了4個，顯示部分城市新建商品住宅銷售價格出現了波動。國家統計局認為，房價上漲的壓力依然存在，房地產市場调控仍處於關鍵階段，今後需要繼續堅持房地產宏觀调控政策不放鬆、不動搖。

數據顯示，70個大中城市新建商品住宅銷售價格總體上繼續呈下降態勢。從同比數據看，3月份，70個大中城市新建商品住宅銷售價格同比下降的城市有38個，比2月份增加了11個，是自2011年9月個別城市再次出現價格同比下降以來，下降城市數最多的月份。從環比數據看，3月份，70個大中城市新建商品住宅銷售價格環比下降的城市有46個，佔比達65%，僅比2月份增加了1個。北京、上海、廣州、深圳等一線城市新建商品住宅銷售價格環

比連續6個月下降。

16城二手房價上漲

國家統計局城市司高級統計師馬曉明認為，3月份，新建商品住宅銷售價格總體繼續走低，主要有兩方面的原因，一是開發商採取「以價換量」銷售策略較為普遍，二是部分商業銀行對首套房貸利率實施了優惠措施。

不僅一手房市場價格指數出現「普降」，70個大中城市的二手房成交價格也有着相同趨勢。與上月相比，70城中價格下降的城市有42個，持平的城市有12個，上漲的城市有16個。環比價格上漲的城市中，漲幅均未超過0.8%。

8城新房環比升

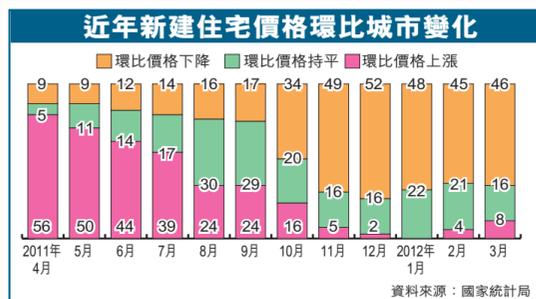
不過，在70個大中城市新建商品住宅銷售價格整體走低的時候，3月新建商品住宅銷售價格環比上漲

的城市比2月增加了4個，擴大到8個；環比上漲幅度均在0.2%以內，整體漲幅較2月繼續上升。這8個城市是哈爾濱、重慶、西寧、銀川、九江、韶關、遵義、大理，多為中西部城市。

馬曉明認為，主要是受剛性需求釋放、成交相對前兩個月較為活躍的影響，部分價格比較高的樓盤降價打折促銷優惠力度減弱，買賣雙方議價的空間有所縮小，因此部分城市新建商品住宅銷售價格出現了波動。

「雖然環比上漲幅度均在0.2%以內，未改變70個大中城市房價整體下行的趨勢，但也說明房價上漲的壓力依然存在，房地產市場调控仍處於關鍵階段。」馬曉明表示，今後仍需要繼續堅持房地產宏觀调控政策不放鬆、不動搖，只有這樣，房地產市場健康發展才可能得以實現。

「雖然環比上漲幅度均在0.2%以內，未改變70個大中城市房價整體下行的趨勢，但也說明房價上漲的壓力依然存在，房地產市場调控仍處於關鍵階段。」馬曉明表示，今後仍需要繼續堅持房地產宏觀调控政策不放鬆、不動搖，只有這樣，房地產市場健康發展才可能得以實現。



首季住宅地價環比負增長



香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）國土資源部下屬土地勘測規劃院最新報告表示，一季度全國主要監測城市地價環比、同比增幅進一步收窄，住宅地價環比負增長，為自2009年二季度以來首次出現整體下降，並出現量價齊跌的回跡跡象，顯示宏觀經濟與调控政策對土地市場的作用正在顯現。

監測顯示，今年第一季度，全國主要監測城市地價總體水平為3,057元/平方米，環比增長率為0.26%，較上一季度下降0.03個百分點，增速連續五個季度回落；同比增長率為3.53%，較上一季度下降2.41個百分點。

分用途看，一季度主要監測城市住宅地價為4,516元/平方米，環比增長率為-0.04%，同比增長率為3.7%。

開發商拿地意願下降

國土資源部表示，今年房地產用地调控可能面臨的困難包括：房地產企業拿地意願下降，穩定供應的難度進一步增大；閒置、囤地等違法違規現象可能增加；保障性安居工程落地任務仍然比較繁重。

中國土地勘測規劃院院長趙松表示，考慮到近期工業用地供應比例結構性增大、中國製造業採購經理指數(PMI)連續四個月回升、貨幣政策由「偏緊」向「適度」調整，以及部分地方政府「放鬆调控」的意願等因素，建議要防止市場後期的反彈。

■近期內地開發商拿地意願下降，拖累地價回落。

內地房價反彈隨時發生



香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）在房地產调控下，3月內地房價繼續下行，同時迎來樓市交易量的回暖，個別城市房價亦在「小陽春」帶動下開始蠢蠢欲動。業內專家預測，二季度全國大多數城市房價還將經歷新一輪明顯回落，全國房價下降的城市數量還會繼續增多，房價同比跌幅也會進一步擴大。但目前调控政策鬆綁的條件尚不存在，房價反彈的可能性隨時存在，今年房地產调控仍保持連續性和穩定性。

二季度房價或明顯回落

偉業我愛我家集團副總裁胡景暉向本報指出，近兩個月來，不管是新房，還是二手房的房價跌幅明顯減緩，價格走勢進入膠着期。目前市場交易量的回暖，消費者購房意願的回升，完全是建立在房價回落、首套房貸利率回調的基礎之上的，首次置業的年輕家庭是目前購房市場的主力，這部分人群對房價異常敏感，3、4月份房價跌幅的減緩，尤其是二手房掛牌價的上調，已經使得部分購房人再度延緩了購房計劃。

「雖然市場上仍有部分急於購房的剛性需求亟待釋放，但是要想保證這



類購房需求釋放的持續性，以及後市置業升級人群購房需求的進一步釋放，房價還需要進一步回調。」胡景暉預計，二季度全國大多數城市的房地產市場的買賣雙方在經歷短暫的價格博弈後，房價還將經歷新一輪明顯回落。

「量價齊漲」可能性不大

中原市場研究部研究總監張大偉認為，4月份作為一個傳統的置業旺季，在信貸出現定向寬鬆的利好下，成交量有望繼續抬升，但目前市場對價格的敏感度依然比較高，而且限購及二套以上的貸款限制依然嚴格執行，這使得市場出現「量價齊漲」的可能性不大，惟大幅降價的可能性已經很小。

對於房地產调控，住建部政策研究中心副主任王珣林（見圖）表示，內地房地產還處於發展時期，市場不成熟，暫時無法用市場管理的手段來代替行政手段。目前政策鬆綁的條件尚不存在，一方面經濟發展還保持較快速度，而物價在高位運行，通脹壓力大；另外房價反彈可能性隨時存在，主要是城市規模不斷擴大、舊城不斷改造帶來的巨大需求。因此，今年仍將保持调控政策的連續性和穩定性。

還有專家提醒，三四月樓市成交量回升已成趨勢，若政策面始終保持相對平靜，則此輪成交量回升或可延續較長時間，但隨着市場交易量的回升，房價會否出現「不合時宜」的上漲，進而引發中央政策層面的不確定因素，將是關注的重心。

穗經適房滿5年可租售 恐淪獲利工具

■有專家質疑經適房上市合法不合理。



香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）廣州市經濟適用房上市有了更明確細化的規定。廣州市財政局聯合廣州市國土房管局、廣州市住房保障辦日前發文稱，自5月起公有住房和經濟適用房可依規定進行出售、交換、出租等上市行為，但2007年12月18日後購房的，購買五年後才可上市，而且需要繳納與商品房價差價80%的土地收益款。業界人士指，相關規定此前就有。不過，依然引發部分憂慮，有人認爲作為保障房之一的經適房上市合法不合理，有可能會讓經適房變成獲利的工具。

按差價80%繳土地收益

新發佈的《廣州市已購公有住房和經濟適用房上市繳納的土地出

讓金及收益分配管理規定》指，2007年12月18日前已售出或已簽訂購房合同的經濟適用住房，在取得房屋所有權證2年後可上市，產權人應按交易評估價格的1%繳納土地收益等價款；2007年12月18日及以後簽訂購房合同的經濟適用住房，自簽訂購房合同之日起5年後方可上市，產權人應按屆時同地段普通商品住房與經濟適用住房差價的80%繳納土地收益等價款。

專家：退出過渡措施

廣州市政協委員曹志偉認爲，經適房買賣中產生「權利尋租」早已在意料之中，這已經違背了當初建設保障房的本意了。

廣東省綜合改革發展研究院副院長彭澎指，現經適房已建越建越多，以公租房爲主的保障性住房體系成爲趨勢，從這個角度來看，讓經適房上市，是一種讓它慢慢退出歷史舞台的途徑。