

## 國家統計局：絕不能讓房價反彈

# 京滬25城

# 房價環比上漲



杭州一個豪宅項目的促銷模特坐在樓盤模型上等待購房者。資料圖片



杭州市區一處房地產戶外廣告。6月份杭州新建商品住宅價格環比上漲0.6%。新華社

### 內地70城6月房價變動

	變動	環比	同比
新建商品住宅價格 (不含保障性住房)	下降城市	21個	57個
	持平城市	24個	2個
	上漲城市	25個	11個
二手住宅價格	下降城市	19個	58個
	持平城市	20個	0個
	上漲城市	31個	12個

香港文匯報訊(記者 莫豐齊 北京報道) 國家統計局18日發佈6月份內地70個大中城市房價統計數據。在新建商品住宅(不含保障性住房)中,京滬等25城房價環比上漲。數據並顯示,過去9個月以來,上漲城市數量首次超過下跌數量,且超過前5個月的數量總和。專家分析,這意味着樓市調控效果仍受到巨大考驗,預料下半年經濟政策將進一步從緊。而國家統計局專家表示,房價宏調不動搖,絕不能讓房價反彈,造成功虧一簣。

近期內地部分城市房價出現抬頭現象,甚至出現新地王,引發市場對房價再次暴漲的擔心。不過從統計局的數據來看,房價尚處於溫和上漲階段。在新建商品住宅(不含保障性住房)中,環比價格上漲的城市,漲幅均未超過0.6%;同比價格上漲的城市中,漲幅均未超過1.2%,漲幅比5月份回落的城市有6個。而在二手住宅類別中,環比價格上漲的城市中,漲幅均未超過1.1%;同比價格上漲的城市中,漲幅均未超過2.6%,漲幅比5月份回落的城市有8個。

### 溫和漲價 三因素所致

國家統計局城市司高級統計師馬曉明分析,近幾個月來,在房地產開發商以價換量銷售策略影響下,市場成交逐漸活躍。在成交量放大的同時,6月份一些城市房價出現環比上漲。他認為原因主要有三個方面:一是利率下調,購房成本下降,購房人的經濟負擔有所減輕,部分人的購房意願增強;二是前期累積的剛性需求和改善性需求有所釋放,特別是市場對房價走勢的預期出現一些變化,擔心房價反彈;三是部分樓盤在以價換量獲得較好的銷售業績後,取消折扣優惠,甚至調高價格。由此可見,6月份一些城市房價環比上漲的原因是多方面的,並且具有一定的特殊性。

### 需防購房政策變相放鬆

馬曉明指出,內地房地產市場調控仍然處在關鍵時期,調控任務還很艱巨。必須毫不動搖地繼續推進房地產市場各項調控工作,把抑制房地產投機投資性需求作為一項長期政策,防止變相放鬆購房政策,要促使房價合理回歸,絕不能讓房價反彈,造成功虧一簣。



廣州市民李先生一家三日內頻頻奔走於各樓盤之間看房子。新華社



本港及內地的內房股板塊大跌。圖為內地股民在關注股市行情。資料圖片

### 內房股大挫 拖累建築水泥

香港文匯報訊 在內地監管層不斷喊出嚴格調控樓市的時候,房價仍在不斷上升,市場傳聞國務院正在對樓市加緊調研,新一輪緊縮政策或將出台;加上昨日《人民日報》及新華社等官方媒體再次強調樓市的調控絕不放鬆,令本港及內地的內房股板塊一齊大挫。

港股昨低開低走,收跌215點,報19,239點,全日總成交425億港元。A股方面,上海綜指收報2,169點,漲0.37%;深證成指收報9,514點,下跌0.48%;深滬兩市總成交1,193.4億元人民幣。

港股方面,潤置(1109)急挫6%,合景(1813)跌5.5%,中海外(0688)跌4%;內房股受累,連帶建築水泥股也挫,潤置(1313)跌5.26%,中建材(3323)跌2.7%,西部水泥(2233)、金隅(2009)均跌逾4%,中國建築(3311)跌8%。

A股方面,金地集團大跌近9%,盤中一度跌停;招商地產、保利地產、萬科緊隨其後,跌幅均超3%。整個板塊跌1.88%領跌大盤,與房地產板塊一同大跌的還有旅遊酒店、水泥等板塊。(內房股新聞詳見B1及B5版)

## 專家：「地產救市」是飲鴆止渴

香港文匯報訊 據《人民日報》海外版報道,在中國二季度GDP增速3年來又跌破8%後,持續低迷的房地產市場能否再度引領經濟上漲引發了公眾的廣泛關注,呼喚樓市調控政策放鬆的聲音不絕於耳。近日,有學者甚至公開表示「放鬆調控信心」,「地產才是大救星」。對此,大多數專家認為,房地產調控政策絕不能放鬆,要謹防房地產藉機挾中國經濟。只有轉變經濟增長方式、調整經濟結構才是中國經濟長期可持續發展的正確道路,仍然走依靠房地產帶動經濟增長的老路無疑是飲鴆止渴。

對於當前市場出現「只有給樓市鬆綁才能保增長」的觀點,中國房地產研究會副會長顧雲昌表示,這種以房地產拖累經濟為由要求放鬆調控政策,正是我們所擔心的。現在房地產調控的壓力來自於人們將樓市與GDP捆綁的思維,忽視了調控對抑制房價過快上漲所取得的成效。



清洗工在清洗上海一棟大廈的玻璃外牆。資料圖片

### 穩增長長效機制 核心在房價回歸

專家普遍認為,房地產調控政策鬆綁短期看可能會對經濟產生刺激作用,但從長期來看,這無異於是飲鴆止渴,將使受到擠壓的房地產泡沫沉渣泛起,危害中國經濟的健康發展。

「當前房地產宏觀調控若戛然而止會讓宏觀調控

陷入一種危險境地。」中國社會科學院金融研究所研究員易憲容表示,在當前經濟轉型的關鍵時刻,政府首先必須衝破GDP增長拜物教意識的禁錮,徹底捨棄通過住房市場投機炒作短期內推高GDP增長的幻想,在擠出巨大房地產泡沫同時,建立起穩定經濟增長擴大內需的長效機制。這種長效機制最为核心的內容,就是讓住房價格回歸到合理水平。

「如果再次啟動刺激性的財政政策,只會導致更多的過剩產能,而銀根的放鬆則會再度推高剛剛控制下來的通貨膨脹。」亞太城市房地產研究院院長謝逸楓表示,大規模的經濟刺激計劃不會再出台,今年下半年中央以「穩」字當頭,維持「既有政策」作為樓市調控思路。房地產調控政策微調應該在去投資投機化的同時,保刚需與改善置業人群的合理購買需求,達到拉動銷售成交,推動投資增長的目的。

### 京城賣地 一天進賬37億

香港文匯報訊 據《第一財經日報》消息,北京17日有四幅經營性用地成交,總價為36.7億元(人民幣,下同),加之當日以0.492億元成交的一幅工業用地,北京單日土地收入進賬超過37億元。其中,三幅住宅用地的全部溢價成交。

偉業我愛我家集團副總裁胡景暉認為,一系列住宅地塊高溢價成交,以及被冷落半年的房山線長陽西站地塊重新獲得報價,都表明北京土地市場重新回暖跡象明顯。北京中原市場研究部總監張大偉分析認為,土地市場的回暖,得益於萬柳新「地王」的出現,樓市成交量的復甦以及開發商整體資金面的緩解,「在此影響之下,部分開發商對房地產市場的樂觀程度有明顯提高,拿地的積極性也開始上升。」

### 出讓金收入遠不及去年

據北京中原統計,北京樓市成交量從3月份開始趨向樂觀,特別是五、六月之後迎來了全面復甦。不過,北京市土地整理儲備中心的數據顯示,今年截至目前,北京累計年內土地出讓金收入為214.37億元,相比2011年全年的1,055.4億元依然有非常大的差距。

胡景暉認為,目前住宅用地成交樓面地價均低於周邊房價,與2009年多處「地王」樓面地價高於周邊房價的局面有着天壤之別,因此,近期地塊溢價成交並不會帶動周邊房價非理性上漲。

### 南京41地塊 同日預告出讓

香港文匯報訊 據《揚子晚報》消息,南京市國土局17日創紀錄地一次性預告了41幅地塊,總出讓面積達230.2萬平方米。其中住宅用地就佔到一半,達20幅之多。當地網絡和微博都炸開了鍋。有業內人士認為,隨著近期萬科等房地產大鱷頻頻出手競拍拿地,土地市場已經有了回暖跡象,趁這個時候多預告些地塊出來,有助於今後取得更好的拍賣效果。

### 業內指供應充足有助平抑市場

也有業內人士對此給予了正面分析。南京房地產開發建設促進會秘書長張輝認為,正是因為土地回暖的跡象已經顯現,國土局才一次性預告這麼多的地塊,讓開發商看到供地充足,無需過於集中競拍。所有開發商的新房源庫存都是在網上公示出來的,無論市場銷量如何火熱,在強大的庫存壓力面前,房價都無法在短時間內大幅上漲。但土地市場的庫存因為都掌握在地方政府手裡,開發商看不到,所以容易在樓市回暖後的短期內產生集中競價,前不久出現的廣州珠江新城「地王」和北京萬柳「地王」就是例證。而南京市國土局一次預告出的41幅地塊,很可能是南京下半年甚至更長時間內準備推出的全部地塊。因為從往年經驗來看,這些地半年時間基本不可能出讓完。這麼充足的供給量一齊亮出來,有助於平抑火熱的土地市場,防止南京新「地王」的出現。