

7月50城房價上漲 數量翻倍

升幅逐月擴大 降息鬆利率影響樓市預期

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)在「史上最嚴厲」調控實施一年半後,內地樓市卻「漲」聲一片。國家統計局最新數據顯示,7月70個大中城市中,50個城市的房價較上月上升,城市數量比前一月增加一倍,雖漲幅尚微,但一二線城市普漲兩月的勢頭顯示房價上升壓力仍大。專家分析,央行降息以及首套房貸款利率鬆動等因素影響了樓市預期。

國家統計局數據顯示,與去年同期相比,70個大中城市中,仍有58個城市的新建商品住宅價格低於去年同期,價格持平的城市1個,上漲的城市11個。同比價格下降幅度較大的城市是溫州、寧波、金華,降幅達15.6%、7.8%、6.3%;北京、上海、廣州、深圳等一線城市房價亦比去年同期小幅下降,顯示房地產調控措施在過去一年中對抑制房價上漲起到一定作用。與此同時,房價比去年同期有所上漲的城市多為中西部城市,其中西寧漲幅最大,為1%,緊隨其後的是烏魯木齊、貴陽,漲幅分別為0.9%、0.8%。

普漲兩月 調控壓力大

從環比看,7月70個大中城市中,新建商品住宅(不含保障性住房)價格下降的城市有9個,持平的城市有11個,上漲的城市有50個,上漲的城市數量超過前6個月的總和。不過環比價格漲幅均在0.7%以內,石家莊和福州漲幅最大;北京、廣州分別環比上漲0.3%和0.2%,上海、深圳則與上月持平。

北京中原地產根據官方數據統計得出,7月70個大中城市新建商品住宅平均環比上漲0.14%,已連續兩個月保持上漲,且漲幅有逐月擴大態勢。此前,隨着樓市調控政策的持續發酵,這一指標已保持了連續9個月的下跌。

被認為是市場先行指標的二手住宅價格,在經過10個月的下跌後,亦連續兩個月出現回升。與上月相比,70個大中城市中,價格下降的有20個,持平的有12個,上漲的有38個。北京中原地產根據官方的數據統計,上月70個大中城市的二手住宅價格環比上漲0.11%,比此前的0.09%的漲幅也有擴大態勢。

市場預期新政將出台

偉業我愛我家集團副總裁胡景暉認為,房價出現量回升勢頭,主要原因有三:一是6月以來宏觀經濟進入降息通道,一定程度影響了市場預期;二是首套房貸款利率優惠幅度增大,激發購房需求積極入市;三是開發企業推出相比前期更為優質的產品,價格略微上調也在情理之中。

業內人士指出,「金九銀十」已近在眼前,如何抑制房價反彈、打擊投資投機性需求已成為擺在決策層面前一項重要工作。中央兩月十餘次表態樓市調控不動搖,這在政策調控的歷史上實屬罕見,市場對樓市新一輪調控政策即將出台的預期日益發酵,不過可以採用更嚴厲的調控新政並不多,尤其是在當前穩增長背景下,貨幣政策進入降息通道,嚴厲打壓樓市的政策環境並不存在,唯有保持限購、限貸等行政管控制措施不放鬆。



■業內人士認為,目前樓市調控的政策有限,唯有保持限購、限貸等行政管控制措施不放鬆。圖為高樓林立的重慶市渝中半島。資料圖片

■專家指出,要緩解需求壓力,必須調整城市發展結構。圖為購房者在浙江房博會上觀看樓盤模型。資料圖片

7月內地主要城市 新房價格漲幅(單位:%)

城市	環比	同比
北京	0.3	-0.7
上海	0	-1.5
廣州	0.2	-1.3
深圳	0	-2.4
天津	0.2	-1.1
重慶	0.1	-1.5
溫州	-0.8	-15.6
廈門	0.4	-0.7
杭州	0.3	-9.1
昆明	0.4	0.3

數據來源:國家統計局
香港文匯報記者 海巖整理



70大中城市房價變動(單位:個)

7月				6月			
新建商品住宅	下降	持平	上漲	新建商品住宅	下降	持平	上漲
環比	9	11	50	環比	21	24	25
同比	58	1	11	同比	57	2	11
二手住宅	下降	持平	上漲	二手住宅	下降	持平	上漲
環比	20	12	38	環比	19	20	31
同比	59	0	11	同比	58	0	12

調控手段用盡

房價穩中看漲

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)眼下正值「新國八條」出台一年半之時,在整體經濟下行壓力的背景下,個別城市對「限購令」和差異化信貸等調控政策的執行出現鬆動,局部市場出現量價齊升。對此,亞太城市發展研究會房地產分會會長陳寶存表示,中央房地產調控各種手段已幾乎用盡,未來不太可能出台更嚴厲的調控措施,而未來至少三年內控制房價的壓力都會很大,地價房價可能在5年內實現翻番。其中北京、上海等一線城市壓力最為巨大,年內房價將會繼續維持穩中有升的格局,但在政策高壓下,年內房價升幅不會很大,預計在5%至10%。

此前國務院派出8個督查組,對16個省(市)貫徹落實國務院房地產市場調控政策情況開展專項督查。陳寶存向本報表示,此次專項督查的主要目的是,要求各地將房價的上漲勢頭壓一壓,不要漲得太快。各地也會有一些應對督查的措施,比如北京就通過放緩審批環內項目,使得新建房屋的價格整體處於相對低位。

須調整城市發展結構

不過陳寶存認為,在當前經濟大環境和政策背景下,中央不太可能出台更嚴厲的調控措施。眼下,只有執行嚴格的限貸政策,加之加息、提高準備金率,才能對房地產市場起到更明顯的壓制效果。但是,目前整體的貨幣環境是減息、降準。

不少專家都對內地房價的長期上漲壓力表示擔憂。住建部政策研究中心主任秦虹日前表示,如果不能調整一線特大城市的發展結構,解決大城市數量小、中小城市規模小的問題,中國房地產市場的需求壓力所導致的房價上漲的壓力仍然是巨大的。

秦虹還認為,本輪房地產調控的措施主要針對抑制投資、投機需求,這樣的政策導向在相當長的一段時間內會堅持。不過,自住性需求在三五年內應該是穩定的,因此預計市場在三五年的周期中大致是穩定的。

海口整頓「零限購」 強調調控不動搖



■在海口市會展中心舉行的海南房地產展示交易會。資料圖片

香港文匯報訊 據新華社報道,針對「海口樓盤零限購」一事,海南海口市住建局17日晚回應稱,海口市一直在認真執行國家房地產調控政策,促進房地產市場健康平穩發展。對於違規打出「現房購買零限制」招牌的樓盤已責令限期改正,並按相關規定作出處理。

針對媒體相關報道,海口市住建局非常重視並迅速組成聯合工作組,對全市商品房樓盤進行拉網式排查,並再次下發通知強調,嚴格執行海口市房地產限購政策,迅速糾正執行國家房地產調控政策偏差行為。

解釋不清 住建局職員受罰

檢查發現,海口西海岸的「泰達天海國際」等個別樓盤為了提高房產銷量,打出「現房購買零限制」招牌,誤導了消費者,違反了海口市房地產限購措施。海口市住建局責令其限期改正,並將按照國家相關規定作出處理。

同時,海口市住建局相關負責人澄清稱,因房地產限購只針對商品住房,市場處工作人員此前對外解釋為「有些樓盤限購,有些樓盤不限購」,存在業務水平不高、解釋不全面,把握不準確的行為,海口市住建局對該工作人員作出了批評教育、停職培訓的處理。

海口市住建局表示,嚴格執行國家房地產限購政策不動搖。

放鬆限購地區 國務院責令糾正



■國務院要求各地繼續嚴格執行各項調控政策,抑制投機投資性需求。圖為山西大同市古城牆區邊密密麻的住宅樓。資料圖片

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)7月下旬至8月上旬,國務院派出8個督查組,督促檢查北京等16個省(市)貫徹落實房地產市場調控政策情況。督查組要求出現放鬆調控政策苗頭的地區立即予以糾正,並強調各地不得以任何理由變相放鬆調控。

執行不力將被問責

據新華社報道,督查組在檢查中發現三大問題。其一,近期一些城市房價環比出現上漲,導致市場預期發生變化,穩定房價的壓力加大。其二,個別地方存在通過放鬆限購條件、發放購房補貼等方式,刺激住房消費的苗頭。其三,部分城市今年上半年住房用地供應計劃完成率較低,個別城市不到10%;一些地方的市場監管力度需要加大,部分城市尚未建立預售資金監管制度,一些樓盤的價格公示不夠規範。

督查組表示,已向有關地方人民政府提出明確整改意見,要求各有關地方深入貫徹落實房地產市場調控政策

措施,並要求出現放鬆調控政策苗頭的地區立即予以糾正,並強調各地不得以任何理由變相放鬆調控。

為穩定房價,督查組要求,各地進一步完善土地供應管理,提高住房用地供應計劃完成率,穩定普通商品住房用地供應量;加大市場監管力度,嚴格預售許可管理,全面實施預售資金監管制度;進一步健全信息披露制度和部門間的信息共享機制,及時發佈權威信息,加強政策解讀。對於督查組提出的整改意見,各地表示將認真加以整改。目前,有的已整改完畢,有的正在抓緊整改。

各地要繼續嚴格執行住房限購、差別化住房信貸等各項調控政策,堅決抑制投機投資性需求。對執行調控政策不力、放鬆調控政策的地區,要實行問責。

分析指土地或成下一輪調控焦點

香港文匯報訊 《北京晚報》引述經濟學家梁小民分析認為,前一階段,中央採取了嚴格控制房地產價格的調控政策,但作用並不明顯。從一線城市看,雖然房地產價格有所下降,但下降的只是郊區,而市區房價基本沒有下降,所以從數據看,之前只是平均數在下降。

他認為,全國都保持在需求大於供給的情況。目前北京以及全國的房價已基本上到谷底,未來將是一個緩慢回升的過程。如果不出現大的有關房地產市場的經濟政策,房價不會出現大的波動,也就是說,短期內既不會再降,也不會大漲。

另據台灣《旺報》消息,內地多地樓市屢次刷新調

控後的最高成交水平,也帶動開發商拿地熱情,一線城市地王頻頻重現江湖。業內普遍認為,接下來幾個月,如果土地溢價明顯增多,土地市場很可能成為下一輪調控焦點。專家認為,目前樓市調控進入了敏感期,也湧現出恐慌性購房人群,土地市場回暖的風聲很容易被市場誤解為趨勢和信號,從而一定程度上推動市場的非理性發展。

業內人士認為,從各個部委的角度來看,房地產調控儲備政策都仍有空間,土地方面,在增加土地供應的同時,繼續加大對閒置土地的清理,進而擠壓存量入市;稅收方面,加快房地產稅徵收試點;買賣方面,擴大限購範圍,延長政策執行時間等等。



■專家認為全國的房價已降至最低點,未來將緩慢回升。圖為湖北武漢市民走過一處地產廣告。資料圖片