

# 11月53大中城市房價上漲

## 較10月份增18個 統計局：漲幅創年內新高

香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道) 國家統計局昨日公佈的11月70個大中城市房價數據顯示,內地11月份新建商品房整體價格全面上漲。與上月相比,70個大中城市中價格環比上漲的城市達53個,比10月份增加了18個,上漲城市數目創年內新高;新建商品住宅價格平均環比指數為100.26,漲幅亦創年內新高。

國家統計局發佈的數據顯示,11月70個大中城市中,有53個城市房價環比上漲,環比持平的城市有7個,下降的僅有10個。與此同時,已經連續5個月穩步回調的新建商品住宅價格平均環比指數,更是由10月0.06%的漲幅一躍升至0.26%,同樣創出年內新高。其中,一線城市房價呈全面上升態勢,北京漲幅0.8個百分點,上海、廣州和深圳均出現不同程度的上漲。

### 環比漲幅 料年底達頂峰

回顧今年以來國家統計局公佈的70個大中城市房價變化情況看,1月份未出現環比上漲城市;2至5月份房價環比上漲城市均為個位數,6至10月份,房價環比上漲城市數量除7月份達到50個以外,其他月份均為30個左右。全年房價「低開高走」的態勢十分明顯,在年底更可能達到頂峰。

### 一線城市領漲 剛需齊入市

數據顯示,11月,北京、上海、廣州、深圳四個一線城市新建商品住宅價格指數環比全部上漲,且漲幅全部高於10月份水平。其中,漲幅最高的北京為0.8%,漲幅最低的上海為0.2%。

張旭表示,一線城市房價漲幅尤為突出,新房和二手房環比漲幅遠超過二線城市及全國平均水平。在需求影響下,一線城市中看漲後市的預期也較為強烈。

北京中原市場研究部研究總監張大偉分析認為,對來年經濟基本面的看好直接調動了不少人的購房積極性。同時,在一線城市,大部分開發商在上半年通過「以價換量」完成了全年銷售業績,整體資金情況好轉,目前多調高售價,控制銷售速度,一定程度上也推高了整體價格水平。

### 國土部：將嚴控地王再現

與統計局發佈數據同日,國土部召開2012年房地產管理調控情況記者會,表示將嚴控「地王」再出現。對於針對近日來頻繁出現的各地「地王」,國土部要求各地要採取分割出讓、綜合競標、配建競標、提高付款難度等方式,避免再次出現「地王」。



■內地11月份新建商品房整體價格全面上漲。與上月相比,70個大中城市中價格環比上漲的城市達53個。圖為北京一個新落成樓盤。

## 房價現「暖冬」 調控需加碼

香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道) 作為樓市的風向標,現階段樓市的回暖引發購房者對於房價會普遍大幅上漲的擔憂。不過業內人士指出,目前的樓市回暖與剛性需求的集中入市密切相關,結構性上漲的特徵明顯,在調控政策不放鬆的大前提下,「暖冬」行情很難演變成房價的大幅反彈,不過須警惕當前短暫的上漲行情,演變為市場長期看漲的預期,中央需堅持從嚴調控。

### 市場正逐步回歸理性

中原地產市場研究部總監張大偉分析,近期京滬廣等一線城市樓市成交量整體上漲的原因在於,未來房價仍將繼續上漲的預期增強,個別新聞樓盤提價等現象,刺激了部分潛在購房需求開始集中釋放。不過這離大範圍「搶購」現象還有距離。

他分析,實際上,年底樓市的量價齊漲並不具

有持續性,隨着一線城市及全國住宅供應量的增加,市場正在逐步回歸理性。加之近期北京市相關部門對「北京補繳社保可獲購房資格」消息予以闢謠,國土部亦表示將嚴控「地王」出現。長期來看,「暖冬」行情很難演變成房價的大幅反彈。

### 學者倡中央加強調控

中國社科院財經戰略研究院研究員倪鵬飛提醒,近期住房市場各項指標普遍回暖的走勢值得警惕。預計明年一線城市的房價或繼續上漲,在這一趨勢下,中央應採取更有力調控措施,預防房價再度暴漲的風險。鏈家地產市場研究部研究員張旭表示,雖然全國層面很難再出統一加強樓市調控的新政策,但對於房價反彈明顯的重點城市,仍存在調控收緊的可能,需警惕當前短暫的上漲行情演變為市場長期看漲的預期。

## 京新盤日漲70萬 疑中介連手造市 央行：近七成人難接受目前房價

香港文匯報訊(記者 王頌、實習記者 邢麗娜 北京報道) 進入12月,北京樓市再次掀起漲價狂潮,新盤、二手房漲價、賣房者惜售、貪利者毀約,民眾上演2012年末「搶房」大戲,個別地區部分房源甚至傳有一天提價70萬的現象。

但中原地產市場研究部總監張大偉表示,即使是在樓市最火爆的2009年,也未出現過一天上漲70萬元這樣的極端案例,目前有關房價瘋漲的傳聞都是個案,而且僅僅是通過中介的業務員介紹,並未有成交。

數據顯示,11月北京新房和二手房市場,簽約量環比均出現三成左右上漲。其中,新房簽約套數同比上漲了94%,房租上漲7.1%,房租漲幅超房價,兩年翻一番;進入12月,北京陷入恐慌性搶房。

記者在二環內崇文門中心居住區採訪時,有房產中介經紀人表示,近半個月來,僅附近的一居室,每套就有10萬元左右的漲幅。並且房源不斷減少,房子降價動力不足,房價將持續走俏,只漲不跌,內部會議預計明年3月將達到一個高峰。

香港文匯報訊(記者 何凡 報道) 中國人民銀行18日發佈的《2012年第四季度儲戶問卷調查報告》顯示,66.6%的居民認為目前房價「高,難以接受」,較今年初下降1個百分點,低於去年同期6.2個百分點;31.3%的居民認為「可以接受」;2.1%的居民認為「令人滿意」。而對於下季房價的預期,有29%居民認為會「上漲」,高於去年同期10個百分點,較今年初也提高11.3個百分點。

關於購房意願,該調查顯示,未來3個月內準備出手購房的居民佔比為15.4%,較今年初和去年同期分別提高1.4和1.5個百分點。該城鎮儲戶問卷調查是中國人民銀行每季在全國50個(大、中、小)調查城市、400個銀行網點隨機抽取50名儲戶,以全國共20000名儲戶作為調查對象。調查內容包括儲戶對經濟運行的總體判斷、儲蓄及負債情況、消費情況、儲戶基本情況等方面。

## 明年或推房產稅調控樓市

### 2013中國經濟亮點

香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道) 關涉國計民生的樓市調控走向一直受各界關注。中央經濟工作會議對此指出,明年將「繼續堅持房地產市場調控政策不動搖」。有學者認為,這意味著現有的房地產調控政策仍將延續,並預計未來的調控手段將更趨多元化,房產稅或將取代「限購」政策,成為主要調控方式。

是次會議明確指出,「要繼續堅持房地產市場調控政策不動搖。繼續加強保障性住房建設和管理,加快棚戶區改造」。這顯示當前維持中國樓市穩定發展業已成中央政府、地方政府、市場各方的最大共識。

### 大中城市房價有反彈風險

近期,一線城市個別樓盤大幅提價、千人搶房以及地王頻出等現象,引發購房者對房價可能暴漲的恐慌情緒

逐漸蔓延。統計局最新數據顯示,11月70個大中城市新建商品住宅價格環比上漲的達到53個,創年內新高。經濟學家直言,如無有效調控措施跟進,明年一、二線城市房價有快速反彈的風險。

與近兩年中央經濟工作會議表述不同,此次會議只用了一句話概述市場關心的房地產調控問題。不過經濟學家對此分析,房地產調控是一個綜合的體系,需從多方「借力」。

中國社科院經濟研究所研究員袁鋼明稱,未來中央的房地產調控政策會越來越緊。

### 專家料稅收取代「限購」

在未來的調控方法上,中國銀行國際金融研究所高級分析師周景彤分析,由於目前房地產市場調控的長效機制尚未建立,而當前主打的行政管轄手段的效果有限,未來調控手段更趨多元化。他預測,明年「限購」等行政性調控手段仍將持續一段時間,但漸漸淡出市場是大趨勢。房產稅將取代「限購」調控,在更多的城市鋪開。

北京理工大學經濟學教授胡星斗亦認可,未來的調控



■有學者預測,明年中央調控樓市的手段將更趨多元化,房產稅或將取代「限購」政策。圖為上海市民在諮詢房產稅政策。

方式將有所轉變,從行政手段轉向市場手段,從對買房的限制演變成通過稅收等市場手段來調節。此外,從更深層次的角度來說,應採取措施切實降低土地價格,避免「地王」出現,從而平抑房價。

## 深圳至北京高鐵 全程10小時21分

香港文匯報訊(記者 郭若溪、實習記者 黎玉嬌 深圳報道) 鄭州鐵路局官方微博昨日發佈京廣高鐵路時刻表,京廣高鐵路全線貫通運營後,深圳北至北京西高鐵路每日一班,全程耗時只需10小時21分。深圳始發為G72次,每日早上8時發車,當日18時21分到達北京。

## 民革十二大閉幕 萬鄂湘當選主席



香港文匯報訊(實習記者 王薇妹 北京報道) 中國國民黨革命委員會第十二次全國代表大會昨日在京閉幕,會議選舉產生了由225人組成的新一屆中央委員會,50名常務委員,萬鄂湘(見圖)擔任主席。在接受媒體聯合專訪時,萬鄂湘指出,民革將遵循「和平統一、一國兩制」的方

針和中共中央現階段發展兩岸關係、推進祖國和平統一進程的八項主張,牢牢把握兩岸關係和平發展的主題,積極促進兩岸經濟、文化等方面的交流與合作,進一步做好促進祖國和平統一工作,堅決捍衛國家主權和領土完整,堅決反對「台獨」分裂圖謀。

## 王岐山赴美 料晤奧巴馬

據中新社18日電 中共中央政治局常委、國務院副總理王岐山18日啟程赴美,率團出席第23屆中美商貿聯委會。外界預料,其間奧巴馬等美國政要將與他會面。分析認為,這不僅是十八大後中共新領導層的首度訪美,也是中共實現「代際交替」、奧巴馬總統新任期開啟後中美高層的首次互動,意義重大值得關注。

王岐山此次訪美,不僅延續了今年以來中美高層頻繁互動的趨勢,也凸顯「承前啟後」的意義。外交學院副院長秦亞青指出,在雙方領導層換屆的背景下,未來一個時期,中美關係能否保持正常運轉並為今後工作打開好的局面,中美間的政策協調更為重要,「在此時期,中美高層需要及時地進行一些信息傳達和交流」。

而中國國際貿易學會中美歐研究中心主任何偉文認為,王岐山此行將傳遞一個明確的信號,「新一屆中共領導人會繼續堅持改革開放,歡迎美方前來投資,在中國市場公平競爭,對發展中美經貿合作充滿了期待」。

王岐山此訪率領的陣容頗為強大,代表團由外交、商務、科技、財政等20餘個政府部門官員組成。他本人也將與美國商務部代理部長布蘭克、貿易代表柯克共同主持此輪磋商。

## 內地FDI破千億 11月同比降5.4%



■今年1至11月內地實際使用外資突破千億美元。圖為上海浦東外資金融機構。

香港文匯報訊(記者 何凡) 商務部新聞發言人沈丹陽18日在京指出,今年1至11月內地實際使用外資(FDI)金額1,000.2億美元,同比下降3.6%。而11月當月,全國新批設立外商投資企業2,482家,同比下降8.7%;實際使用外資金額82.9億美元,同比下降5.4%。他表示,預料2013年中國吸收外資的規模仍將保持平穩的態勢,不會出現大幅度的下降。

### 服務業FDI亮點凸顯

沈丹陽指出,今年1至11月內地FDI有三個特點:一是服務業實際使用外資繼續超過製造業。服務業實際使用外資475.7億美元,同比下降2.5%,佔全國總量的47.6%,超過製造業3.6個百分點。扣除房地產因素後,服務業實際使用外資金額增長2.8%。二是美國、日本等外資主要來源國對華投資保持增長。美國對華實際投入外資金額29.1億美元,同比增6.3%;歐盟27國對華FDI達58.1億美元,同比降2.9%。三是中部地區持續保持較快增長,實際使用外資84.0億美元,同比增長18.9%。

沈丹陽又表示,聯合國貿易會議的調查顯示,中國仍是跨國公司投資的首選地,今年上半年中國吸收外資超越美國居世界第一,說明國際投資者依然看好在中國長期投資的前景。而明年利用外資面臨的總體形勢仍較嚴峻,主要在於全球投資增長乏力,金融危機爆發後全球投資分流明顯,國內各種要素成本上升,而部分國家近年來渲染中國投資環境惡化,多多少少會影響部分投資者的信心。商務部認為需要採取積極而有針對性的措施,提高利用外資水平,設法穩定外資規模。

### 消費增長呈「V」走勢

另外,沈丹陽表示,1至11月中國對外累計實現非金融類直接投資625億美元,同比增長25%。而今年消費形勢出現「V」形走勢,預計全年消費零售增長約為14.3%。他說,「當前中國經濟企穩跡象逐步顯現,是消費增長最重要的基礎性因素。明年國家將加大改善民生力度,進一步提高居民收入,提升教育、醫療、社會保障等公共服務水平和均等化程度,推動城鄉一體化發展。這一系列的政策措施將為擴大消費提供良好的發展空間。」