

貨幣超發 量價齊飆 一線樓價恐再失控

京樓每平米16,417元 樓市調控料加碼 3月或為窗口期

內地百城樓價連漲8個月，北京等一線城市更成為「帶頭大哥」。據中國指數研究院(簡稱中指院)最新公佈顯示，包括北京在內的10個一線城市住宅均價達每平方米16,417元，環比上漲1.61%。對北京、上海等一線城市的土地、樓市成交持續放量，民眾擔憂樓價再度失控。對此，業內人士分析指，貨幣超發、住宅量供應缺口等一系列問題是推動一線城市樓價上漲的主因，若樓價持續上漲，料中央調控政策或將升級，而今年3月全國「兩會」召開前後，將是重要的政策窗口期。

■香港文匯報記者 房慶 北京報道

今年1月份，北京等一線城市住宅的成交量始終維持高位。中指院公佈的百城價格指數顯示，1月，包括北京在內的10個城市住宅均價達每平方米16,417元，環比上漲1.61%。北京、上海、廣州、深圳(簡稱北上廣深)4個一線城市漲幅均超過2%。鏈家地產數據顯示，1月1日至1月28日，北京市二手住宅成交量為16,660套，同比去年暴漲5.6倍。而純商品住宅(扣除保障房)成交10,032套，比2012年12月同期上漲2.6%。

京庫存七萬套 降至歷史低位

鏈家地產統計數據顯示，截至1月28日，北京商品住宅庫存為74,294套，達到歷史低位。按照當前銷售速度，去庫存化周期在7個月左右。華遠集團董事長任志強透露，2012年房地產開發企業購置土地面積、房地產開發投資、新開工面積均出現負增長，開發商在2013年難以維持供需平衡。

REICO報告稱，2012年房地產開發企業購置土地面積同比減少19.5%，增幅減少22個百分點。全國房地產開發投資比上年名義增長16.2% (扣除價格因素實際增長14.9%)，增速較2011年回落11.9%，比同期固定資產投資增幅低4%。

物價持續通脹 內房難獨善其身

由於與未來住宅供應息息相關的各項指標出現了負增長，市場出現一定程度的恐慌，刺激了對樓價的上漲預期。這成為今年1月份北京一、二手樓的成交量一直維持在高位的原因之一。鏈家地產研究院相關人士指出，上一次因供應缺口導致樓價暴漲的情況出現在2009年，而2008年的調控使得土地供應出現了負增長。因此，當前一線城市樓市失控的危險系數增大。

另一方面，由於2012年貨幣超發、通脹嚴重，使得在萬物皆漲的情況下，樓價難以獨「降」。統計數據顯示，2012年12月，中國廣義貨幣(M2)餘額逼近百萬億元大關，全年GDP達到51.93萬億元，中國M2與GDP的比例再度創下歷史新高達到1.88倍，「貨幣超發論」成媒體熱議的焦點。萬科集團董事長王石就此質疑：「超發貨幣，如何有效調控樓價？」

上海易居房地產研究院研究部長楊紅旭預測，樓市調控將在今年3月份左右迎來新一輪升級。中國房地產指數研究院執行院長陳晟認為，今年有3個時間節點可能會成為政策出台的敏感時間：一是3月全國「兩會」期間，二是十八屆二中全會期間，三是十八屆三中全會召開前後。

百城樓價八連漲 兩年來首破1%

2月1日中國指數研究院(中指院)最新公佈數據顯示，1月全國100個城市新建住宅平均價格環比漲幅25個月以來首次突破1%，也是去年5月止跌後連續第8個月環比上漲。同時，每平方米為9,812元的百城住宅均價刷新25個月以來的均價紀錄。

數據顯示，1月百城新建住宅均價同比繼上月轉跌為升後延續漲勢，環比則八連漲且漲幅進一步擴大，樓價上漲城市個數亦較前月增加。全國100個城市新建住宅平均價格環比漲1%，較上月擴大0.77個百分點，環比上漲城市增加7個至64個，同比漲幅則擴大1.17個百分點至1.2%。北京、上海等十大城市住宅均價漲幅繼續高於全國均值，環比和同比分別漲1.61%和2.84%。

《華爾街日報》對此報道指，1月份中國100個城市(新建)住宅平均價格同比上漲，為連續八個月下跌之後的連續第二個月同比上漲，表明房地產市場的復甦正在得到鞏固。



■中指院最新公佈顯示，包括北京在內的10個一線城市住宅均價達每平方米16,417元。圖為內地購房者在選購房屋。新華社



■內地百城樓價連漲8個月。新華社

近期看漲內房言論

2012年9月 地產商任志強稱，2013年3月樓價必暴漲。

2012年12月9日 國家統計局原局長邱曉華表示，只有等中國工業化和城市化基本完成，中國房地產行業才會進入收縮期，樓價才會出現真正逆轉，這個階段可能10年之後才會到來。

2012年12月底 全國工聯房地產商會榮譽會長聶梅生表示，未來10年，中國至少還有121億平方米的住房需求，這相當於2011年全國住房銷售面積的12倍以上。她說，「(樓價)在過去10年翻了5倍，未來10年能保持7% (的年增速) 就不錯了」。

■記者房慶據網絡資料整理

北上廣深樓市調控不放鬆

連續11個月保持高成交量的樓市考驗地方政府的調控能力。近期，北上廣深4個一線城市相關負責人紛紛表態，稱今年的樓市調控將繼續從嚴。其中，深圳表示將實施「差別化」的調控方法。北京確定今年的樓市調控目標為「雙穩」，即「保持房屋交易量的穩定以及交易價格的穩定」。這是北京市首次公佈今年的樓市調控目標，使其成為第一個提出樓市調控目標的地方城市。北京市副市長陳剛稱，不要被開發商「忽悠」了，對於房地產調控，政府還有手段。他警告，政府還有加大「工作力度的空間」。

深圳市常務副市長呂銳鋒針對閒置土地作出表態。他說，政府將依據新出台的配套政策，進一步簡政放權，加快推進閒置土地清理和處置力度，保障每一宗土地發揮最大效益。《深圳市2013年國民經濟和社會發展計劃(草案)》提出，將嚴格執行國家房地產調控政策，堅決遏制投機、投資性需求，落實差別化金融、稅收政策，支持居民首次購房需求。上海市委書記韓正表示，必須嚴格落實房地產調控各項政策措施，防止樓價反彈。廣州同樣表態房地產調控不動搖，廣州市市長陳建華表示，今年將保持現行房地產市場調控政策的延續性，保持市場的平穩健康發展。

淡季不淡 樓市上演「反周期」戲碼

按傳統銷售周期，每年「金九銀十」為傳統銷售旺季，而春節附近則屬淡季。不過今年1月，內地多個城市住宅成交量走高，房企拿地積極，可謂「淡季不淡」。分析人士認為，近年來，頻繁釋放的樓市調控信號影響了房地產市場內在的自然周期，導致市場表現出明顯的「反周期性」。

今年1月，北京土地市場迎來「開門紅」，單月土地交易額超過200億元，為近年來土地市場最好開局。數據顯示，1月18日，北京市基礎設施投資有限公司和北京京投置地房地產有限公司聯合體以46.5億元競得海澱區玉淵潭鄉F1住宅混合公建用地、F2公建混合住宅用地(配建公共租賃住房)地塊國有建設用地使用權。

土地市場熱鬧 房企拿地積極

1月21日，京投置地和北京市基礎設施投資有限公司聯合體以47億元的價格競得北京市昌平區東小口鎮住宅混合公建用地。這兩地塊的成交總價位居近年來北京土地成交總價的前列。短短一周之內誕生兩個巨額地塊，這種情況此前並不常見。

從最近全國主要城市供地及成交土地的節奏看，土地市場回暖跡象明顯。高單價、高總價的地塊次第出現，部分開發商對房地產市場的樂觀程度明顯提高。在春節前這個往年土地、樓市的淡季，土地市場依然熱鬧，房企拿地積極。

中國指數研究院監測數據顯示，1月21日至1月27日，昆明、南京等多個城市有大量土地推出。綠地入駐昆明、南京，一周內攬入多宗土地；保利在南京強勢購地，以超過67%的溢價率獲得江寧區住宅用地。當周，首創置業、萬達、龍湖地產等房企都有拿地。

陽光壹佰置業集團常務副總裁范小沖分析，政策信號的頻繁釋放，打亂了房地產市場內在的自然銷售周期，導致市場出現「反周期性」。不過雖然土地市場火熱，但相比2010年「地王潮」中出現的「地王」，目前各地出現的高價地塊的實際溢價並不高，鮮有溢價率超過100%的地塊。因此土地市場並未失去理性。



■數千萬元的豪宅令參觀者體會到了樓市「高燒」的熱度。新華社

降價潮難現 樓控陷兩難

香港文匯報訊(記者 房慶)對於未來樓價將何去何從，接受本報記者採訪的多位經濟學家指出，經濟「穩增長」的要求刺激了市場的回暖 and 貨幣政策寬鬆的預期，導致開發商降價的動機大大減弱，「控樓價」變得更加困難，這使得當前的樓市調控政策陷入兩難境地，預計增供應、抑投機和調結構，將成為今年房地產市場調控的三大重點。國家信息中心研究員鄒士年表示，「控

樓價」與中央「穩增長」的政策一定程度上有所衝突。他闡釋，之前的限購政策沒有使樓價出現較大幅下降，未回歸合理價位，剛性需求者等待的信心已開始動搖。而其他政策如貸款利率下調又促進了剛需的釋放，削弱了限購政策的效果。國家為了「穩增長」需要加大信貸力度，地方政府財政緊張，為了生存也紛紛開展自救，於是通過購房補貼、退稅、調整公積金貸款的數額和期限等手段來促進房地產市場活

躍。市場的回暖 and 貨幣政策寬鬆的預期，使得開發商降價的動機大大減弱，這使樓價調控政策陷入兩難境地。
樓控三重點：增供應 抑投機 調結構
中國銀行國際金融研究所高級研究員周景彤向本報指出，預計增供應、抑投機和調結構是今年房地產市場調控的三大重點，尤其是繼續實施限購令和二套房信貸政策。如果未來房價繼續走高，不排除限購政策進一步趨嚴、房地產信貸政策出現緊縮的可能。但是，在實施穩健貨幣政策的同時，會優先保障房建設的融資需求。周景彤稱，政府應繼續維持限購政策。當前，滋生房地產泡沫的制度性因素依然存在，如「土地財政」問題依然沒有得到解決，房產稅依舊處於試點階段，難以有效防範投機性需求等。在「土地財政」未得到根本解決的情況下，如果限購政策退出，將導致前期大量累積的需求集中爆發，推動房價大幅上漲。

