

# 內地樓價續漲 京穗升逾一成

## 國五條細則公布前搶購所致 本月可望趨穩

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)需求集中釋放令中國樓市經歷了瘋狂3月。國家統計局昨日公布,3月份70大中城市新房價格出現同比和環比上漲的城市個數分別增至67和68個,京滬穗深等一線城市房價更一齊加速上漲,其中北京和廣州新建商品住宅房價同比漲幅最高,均達到11.2%。國家統計局城市司高級統計師劉建偉認為,銷售旺季以及新政細則出台使得「需求集中釋放助漲3月房價」,隨著政策效應的進一步顯現,預計4月份房價走勢可望趨穩。業界則預計,樓市需求將回歸平穩,今年房價仍穩中有升。

國務院於3月1日出台旨在抑制樓市過熱「國五條」,調控政策執行的嚴厲程度進一步升級,但地方調控細則大多到3月底才落地,因此整個3月成就了購房人搶搭末班車的「狂奔之旅」。

### 70城市僅溫州樓價跌

劉建偉分析認為,3月份房地產市場進入「金三銀四」的傳統銷售旺季,成交情況往往比前兩個月都要活躍,加之各地房地產市場調控細則出台前,潛在購房者擔心實施細則後政策從緊、購房成本進一步增加,因而急於入市,導致需求集中提前釋放,開發商隨之取消優惠甚至上調價格,助漲了3月份房價。

數據顯示,70個大中城市中,多數城市的新房和二手房環比和同比價格都出現普漲。與上月相比,新建商品住宅(不含保障房)價格下降的城市只有溫州,泉州價格持平,其餘68個城市均上漲;同比上漲的城市則多達67個,比2月份增加5個;至於二手住宅價格,環比上漲的城市有66個,與2月份相同,同比上漲的城市有59個,比2月份增加了10個。

一線城市房價上漲加速,領跑全國。在新建商品住宅銷售價格方面,北京與廣州同比漲幅擴大至11.2%,上海和深圳則達到7.8%和9.1%,上述四城市的環比漲幅則分別為2.7%、2.5%、3.2%和2.8%。

根據中國指數研究院本月初公布的「全國百城房價」指數,3月份百城新建住宅平均價格已逼近萬元大關(每平方米9,998元人民幣),環比2月份上漲1.06%,連續第十個月環比上漲。

### 業界：今年料穩中有升

對於未來住房價格形勢,劉建偉認為,後期房價走勢可望趨穩。他表示,3月底,北京、上海、廣州和深圳等城市相繼出台了房地產市場調控實施細則,公布了房價控制目標,明確將繼續嚴格執行住房限購措施和嚴格實施差別化住房信貸政策等,房地產市場調控政策進一步明朗。

劉建偉認為,進入4月份以來,政策效應開始顯現,部分城市二手住宅成交量出現回落。隨著政策效應的進一步顯現,預計4月份房價走勢可望趨穩。亦有業內人士指出,未來樓市需求將回歸至平穩水平,年內房價料穩中有升。



在內地70個大中城市中,多數城市的新房和二手房月環比和同比價格都出現普漲。圖為重慶2013年春季房交會。新華社

## 樓市十年無解 調控需新思路

有人說新「國五條」攪亂了中國房地產市場,一邊是老百姓徹夜排隊過戶、排隊離婚,另一邊是地產股和房價依然堅挺。有人擔心,如果號稱史上最嚴厲的新「國五條」都不能起作用的話,已經「十年無解」的房地產調控該如何收場,依靠行政手段調控房價的路子是否走到了盡頭?

### 房價上漲各方均不歡喜

回到十年前2003年,那已是推進房改的第五年,中央首次提出將「房地產業作為國民經濟支柱產業」,房改對房價的影響開始顯現,一線和重點城市房價大幅上漲,當年北京、上海新房均價比房改前上漲64.62%。那時北京三環邊上的高檔新房售價每平米大概6,000元左右,在普通的北京市民眼中已是「天價」。

2003年中央判斷地產市場出現過熱趨勢,決定實施房地產調控,於是拉開了十年調控的序幕。十年間,政府先後推出了「國八條」、「九部委十五條」、「國十條」、「國五條」和新「國五條」的多輪調控政策,涉及信貸、土地管理、商品房屋限購、保障房建設等多個領域。然而,如今的房價與十年前相比已今非昔比,偶然的房價下跌也只是曇花一現。

房價上漲沒有歡喜,只有憂。普通工薪階層買不起房,排隊搖號等

分保障房也分不着;中產階層花越來越多的錢來買房反而遭遇限購,還得承擔越來越高的稅費;而在別人眼裡賺個盆滿鉢滿的開發商,也不高興。房價漲得快,地價比房價漲得更快。不少開發商曾告訴記者,一個項目做完收回所有投資加利潤,還不足以買回原來那塊地!當開發商再買一塊地,所有利潤就又被全吞進去了。

### 調控很少觸及宏觀政策

早就有人說,中國的房地產調控鑽進了越調越漲的死胡同,調控治表卻不治本。為房價降溫,往往是先數塊冷毛巾,又擦酒精,再不行就打退燒針,調控很少觸及房地產市場根本的宏觀政策。

重病不能拖,治病還需良藥,中國房地產市場需要摒棄十年來一路沿襲的舊思路。近年來房價快速上漲與貨幣政策的過於寬鬆有著緊密的聯繫,與限貸、限購等行政措施的寬嚴卻關係不大。貨幣超發勢必帶來貶值,人們通過買房來保值增值,實際是一場財富的保衛戰。另外,調控之所以無法讓房價回歸到合理水平,根本還在於整體改革未能跟上調控的步伐,地方政府靠賣土地來換取政績的體制始終未見改變,房地產調控需要新思路。



### 學者押注：

## 房產稅5年內難全面實施



香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)「如果5年內能全面推出真正意義上的房產稅,不是所謂的試點,而是在全國範圍內按照住宅評估市值年徵收,我就辭去博導職務,承認自己誤人子弟!」北京師範大學管理學院教授博導董藩(見圖)近日在微博上表示,以博導為賭注賭房產稅5年內無法全面實施。

對於做出此項判斷的原因,董藩給出了三條理由。首先,在土地公有制度下搞私有基礎上的房產稅,法理不通,等於搶劫;其次,在全國人大無授權情況下政府推出此稅違法;第三,即使有授權,只能授給國務院,地方試點也違法。

新「國五條」細則發佈,其中提出,「總結個人住房房產稅改革試點城市經驗,加快推進擴大試點工作。」不過至今房產稅試點方案未明。財政部財政科學研究所所長賈康就曾表示,「房產稅改革只能漸進,不能設想全面鋪開,因為反對的力量太強了。反對的聲音中有董藩教授這樣的學者,也有任志強這樣的地產商。」



呼籲理性購房

在重慶房地產交易會上,一市民手拿「離婚證書」,身穿塑料板進行巡遊宣傳,塑料板上寫着「樓市有風險 離婚需謹慎」字樣。據了解,該行為藝術旨在呼籲市民要理性購房。中新社

## 廣東上月房貸增速放緩

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)中國人民銀行廣州分行最新披露的信息顯示,廣東一季度隨信貸投放明顯增加,但3月份受新「國五條」影響,個人住房貸款明顯降溫。

信息顯示,受固定資產投資、企業生產經營需要和個人住房交易的帶動,中長期貸款增速逐步走高,季末餘額同比增長8.2%,其中個人中長期住房貸款增加479億元人民幣,同比多增396億元人民幣。但新「國五條」頒布後,3月份當月新增個人中長期住房貸款已降至119億元人民幣,低於近幾個月來的平均水平。

## 首季一線城市住宅地價環比全漲

香港文匯報訊(記者 馬琳 北京報道)國土資源部昨天發佈2013年第一季度全國主要城市地價監測成果,土地勘測規畫院地價所所長趙松表示,內地第一季一線城市住宅地價全部環比上漲;二線城市中除哈爾濱外全部上漲。

### 河南安陽漲幅最高逾12%

2013年第一季度,內地住宅地價環比上漲的城市

■內地各城市今年土地供應量明顯高於去年同期。圖為寧夏銀川市盈北二期在建的保障房住宅地。新華社



由上一季度的94個減至92個,54個城市的漲幅穩定在-1%到1%之間,漲幅超過3%的城市共計8個。其中,住宅地價增速最快的河南省安陽市環比漲幅高達12.18%,而深圳則以5.7%的漲幅居次。

從一、二、三線城市來看,一線城市住宅地價全部環比上漲,二線城市中除哈爾濱外全部上漲;三線城市上漲的城市個數有56個,佔三線城市總個數的81.15%,其中半數漲幅低於1%。住宅地價變化態

勢與房價總體趨同。

與環比平穩不同,住宅地價同比上漲的城市則持續增加,由上一季度的74個增加至91個,但漲幅較明顯(超過5%)的城市僅有27個。趙松認為,同比漲幅較大,其主要原因是去年同期土地市場處於歷年低谷。

### 土地供應量高於去年同期

趙松亦介紹,受「增加供應、穩定預期」政策的影響,今年年初各城市積極主動推地,供應量明顯高於去年同期;2013年第一季度,全國105個主要監測城市土地供應面積達到近年同期的高值,雖然環比仍呈季節性回落,但同比增加8.98%。其中,房地產開發用地同比增幅超過40%,達到2010年第3季度以來的新高。而房地產開發用地供應佔比提高,對於繼續保證未來住宅市場供應,穩定市場預期具有積極作用。

## 樓市三十六計 規避調控細則

### 暗渡陳倉：假報價

香港文匯報訊(記者 海巖 綜合報道)地方版「國五條」細則陸續出台,樓市「小陽春」蹤跡難尋,不過平靜之下卻暗流湧動。據內地媒體調查報道稱,北京地區的買賣雙方針對政策漏洞,祭出應對之策。在二手房市場,假結婚與假離婚雙管齊下,力求降低交易成本。在新房市場,開發商千方百計在價格上做文章,既完成交易,又不犧牲利潤。瞞天過海、暗度陳倉、金蟬脫殼、趁火打劫……「三十六計」的戲碼悄然上演。

報告稱,在北京西南五環某知名項目的售樓處,銷售人員稱,銷控表上的價格是建委報價,實際銷售價格則以銷售人員所說為準,另需額外支付30萬元左右作為裝修款納入購房成本。按照面積88平方米、報價180萬元(人民幣,下同)的房源計算,實際單價將達到每平方米23,800元左右的水平,比申報價格高出3,000元左右。銷售人員稱,為順利拿到預售許可證,項目以相對較低的報價通過建委的審批。但在實際銷售中,公司認為上述報價「低於市場水平」,且「有利潤損失」。因此,便將額外的價格隱藏在「補充協議」中暗渡陳倉。

### 走為上計：遲開盤

報告稱,面對嚴苛的房地產調控政策,更多的房地產項目選擇避開政策,即「能躲則躲,能不賣就不賣」。北京大興區的某項目,原計劃於今年3月開盤。供應規模僅有600套左右的該項目,已有4,000購房者排號,但具體的開盤日期至今未定。項目負責人表示,北京住建委給項目批的價格

上限是18,000元左右,但這是成本價。若價格上僵持不下,不排除推遲到下半年開盤。業內人士表示,與去年的資金鏈告急的狀態不同,如今的多數房地產企業已不缺錢,「以價換量」的動力不足。

### 瞞天過海：假結婚

80後李娜,5年前靠父母的幫助在北京買了一個一居室,準備再買一套兩居室的李娜遇上新「國五條」調控,北京籍單身購房者不能購買二套房。中介建議她假結婚買房,更提出可建議賣房者假離婚,來幫助李娜少納幾十萬的稅。