

內地70城房價普漲 北上廣深錄雙位升幅

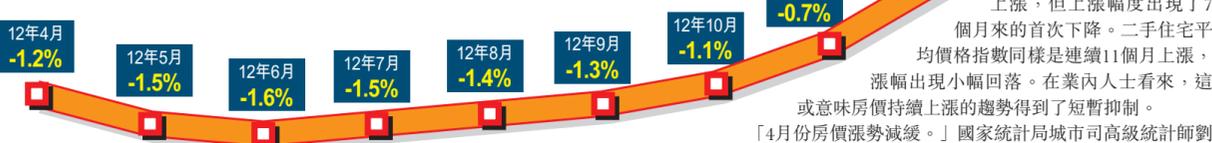
樓市越控越飆 阻礙放鬆銀根



雖然國家出招號稱「史上最嚴」的調控政策，但未能扭轉市場對房價看漲的預期。

內地房價同比漲幅

來源：路透社根據國家統計局數據測算所得新建住宅銷售價格（統計局2011年2月起不再計算和發佈全國70個大中城市房價漲幅的平均數） 整理：海巖



香港文匯報訊

（記者 海巖 北京報導）在中央多番出招壓抑樓價政策下，內地樓價依然持續上漲。國家統計局18日發佈的數據顯示，在今年4月，內地70個大中城市總體房價延續上漲態勢，其中有67個城市樓價上漲，不過環比漲幅則是7個月來首降。與一年前相比，北上廣深（北京、上海、廣州、深圳）四市新樓價格皆升逾一成，廣州更連續3個月漲領全國。經濟學家認為，樓價居高不下，窒礙市場對放鬆銀根刺激疲弱經濟的期待。

「風向標」。與上月相比，70個大中城市中，價格下降的城市只有2個（呼和浩特、唐山），持平的城市有1個（溫州），上漲的城市則達67個。環比價格上漲的城市中，最高漲幅為瀋陽的2.1%，而北京環比上漲1.8%，上海上漲2.0%，廣州上漲2.1%，深圳上漲1.8%，都是位於漲幅前列。

在新建商品住宅價格同比變化方面，與去年同期相比，70個大中城市中，價格下降的城市有2個，上漲的城市有68個。4月份，同比價格上漲的城市中，最高漲幅為廣州13.7%。此外，北京同比上漲13.4%，上海上漲10.2%，深圳上漲11.5%。

二手樓價均漲 僅一城市錄跌幅

二手住宅價格變動情況，與上月相比，70個大中城市中，價格下降的城市有1個（溫州），持平的城市有3個，上漲的城市有66個，北京以2%的漲幅居首。

數據顯示，4月70個大中城市新建商品住宅平均價格環比指數為100.95，比上個月減少0.14，雖然已經是連續11個月環比

上漲，但上漲幅度出現了7個月來的首次下降。二手住宅平均價格指數同樣是連續11個月上漲，漲幅出現小幅回落。在業內人士看來，這或意味房價持續上漲的趨勢得到了短暫抑制。

「4月份房價漲勢減緩。」國家統計局城市司高級統計師劉建偉說，多數城市房價環比漲幅明顯縮小。北京、上海、廣州、深圳等一線城市的新建商品住宅價格環比漲幅分別比上月回落了0.9、1.2、0.4和1.0個百分點。

中原地產市場研究部總監張大偉認為，過去一年內地房價持續上漲，儘管環比漲幅出現了小幅下滑，但從市場基本盤看，房價依然處於慣性上漲中，整體市場上的恐漲預期未變。再加上大部分城市「國五條」落地細則與執行力度不夠，雖然房價大漲的可能性在降低，但期待房價能夠明顯回調的難度仍然大。

土地交投趨旺 京滬穗再現地王

劉建偉也指出，受前期房價上漲慣性作用的影響，房價上漲的城市數量還比較多，房價上漲預期尚未根本解除，房地產市場調控仍然處在狠抓落實的關鍵時期。

此外，進入5月，內地土地市場交投活躍，高單價和高總價成交的地塊陸續露臉，北京、上海、廣州相繼有新地王登場。業內人士認為，土地市場回暖，或是新一輪房價的信號。

高房價「綁架」貨幣政策

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報導）今年以來中國經濟復甦弱於預期，但房地產市場卻一枝獨秀，投資和銷售均表現亮眼，近期北上廣等地更是「地王」再現。經濟學家認為，樓價居高不下，制約貨幣政策進一步放鬆。要解除樓市這顆隨時可能引爆的「炸彈」，政府就不能只一味限制房價及購房需求，而應建立房地產穩定發展的長效機制，加快土地供應、改革「土地財政」等方面作出制度安排。

振興經濟疲勢 又恐刺激樓市

今年中國經濟增長勢頭疲弱，放鬆貨幣政策的呼聲很高。交通銀行首席經濟學家連平則認為，高企的房價使得中國央行不太可能會很快下調利率。中國房地產數據研究院執行院長陳展認為，房價綁架了中國的貨幣



4月份，內地二手住宅價格也普遍上升。

政策。寬鬆的貨幣政策會刺激房地產發展，引發房價上漲；緊縮的貨幣政策會抑制房地產發展，引發房價下跌或上漲幅度趨緩。而今，既不能過於放鬆貨幣政策，將刺激房價上漲；相反，過於嚴厲的調控和打壓樓市，又可能造成樓市崩盤，進而引發經濟和金融風險。

降低土地依賴 亟需長效機制

中國房地產及住宅研究會副會長顧雲昌則建議，穩定樓市要建立房地產穩定發展的長效機制，調整財稅體系和中央地方事權體系，加快建立替代稅種、加大轉移支付力度，「多子少取」，使地方政府的土地依賴切實降低。此外，加快發展健康資本市場，豐富人們投資渠道，也可為樓市合理「減壓」。

「最嚴調控」難敵市場看漲

與過去幾年明顯不同，如今各地樓市愈加呈現差異化，冷如溫州房價連番下挫，熱如北上廣依然上漲。但在號稱「史上最嚴」的調控政策下，市場對房價的預期反而從觀望轉向看漲。在業界被冠以「任贏贏」、「預言帝」的北京地產界名人任志強近期再拋「買房說」，聲稱「以後的房價都會比現在高」，而業界亦擔心行政調控會打亂市場節奏，引發後市供應不足，陷入房價越調越高的怪圈。

掛鉤「烏紗帽」非長策

為抑制房價上漲，壓力較大的北京、廣州等市均已執行「限價」。近期媒體援引消息人士報導稱，北京限價令進一步升級，商品房預售不僅需經北京住建委的審批，還需提交至市長辦公室，由分管副市長審批畫鉤後才能最終確定能否給批。把房價跟「烏紗帽」掛鉤，交通銀行經濟學家唐建偉認為，此舉壓制需求，又減少供給，短期內能控制房價漲幅，但中長期起不到作用，一旦政策或市場環境有所改變，又會出現類似3月份的暴漲。

穗六成民眾今年看升

廣州社情民意中心近期一份房地產市場調查凸現了看漲不看跌的現實。73%的受訪者讓調控「攪亂了心」，近六成受訪者預期今年房價上漲，認為調控會壓低房價卻只有兩成，半數左右的民眾認為開徵房產稅和二手房稅將推高房價。

為什麼難以壓制房價？申銀萬國首席宏觀分析師李慧勇指出，房地產問題集中在供給，一是國家土地管轄，土地供給不足，二是此前十幾年調控不到位導致相當多房產為少數投資分子所有，平均房產充足但兩極分化，使得相當多民眾基本住房需求保障不了，這也導致供求矛盾。

遏抑房價須供地充足

業內人士認為，要緩解房價上漲壓力，除了「保持一個不是那麼寬鬆的貨幣政策基調」外，還要把制約供給的因素消除掉，增加多套房持有成本把存量房逼向市場，盡量形成更市場化的土地供給機制，而不應搞機械療法，人為造成土地緊張狀況。



內地發展商大力催谷住宅銷量。