

內地樓價越壓越升

深穗滬京年漲逾10% 官方指幅度收窄

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）號稱史上最嚴的房地產調控措施「新國五條」實施近5個月，仍未能阻止內地房價全面上漲勢頭，尤其大中城市房價漲勢甚猛。官方認為，目前半數左右的城市房價環比漲幅有所收窄。業內人士則指出，如今內地房價漲勢已延續逾一年，顯示房地產市場熱度不減，未來房價上漲預期仍強烈。

國家統計局昨日公布數據顯示，6月份70個大中城市新建商品住宅和二手住宅價格，環比上漲的城市個數分別為63個和55個，同比上漲的城市個數分別為69個和68個。與去年同期相比，京滬廣深等一線城市及南京、廈門等熱點二線城市新房價格漲幅均超過10%，其中北京以16.7%的漲幅居於首位，同時北京在二手房環比及同比漲幅榜上都拔了頭籌。

國家統計局發布數據顯示，與上月相比，70個大中城市中，新建商品住宅價格下降的城市有5個，持平的城市有2個，上漲的城市有63個。環比漲幅排名靠前城市：福州2.4%、上海2.2%、岳陽1.9%、南充1.8%、北京和深圳1.7%。貴陽、烏魯木齊、韶關、贛州、瀘州等5市則微跌0.1%。

70城新房 69個同比漲價

同比下降的城市僅有1個，為溫州，上漲的則有69個，其中北京以16.7%的同比漲幅排在漲幅榜首位，至今北京新房價格已連續上漲13個月。另外，廣州、深圳、上海也分別以16.5%、16.0%和14.4%的漲幅緊隨其後。

在二手房方面，北京漲幅也位居全國前列。與上月相比，70個大中城市中，二手住宅價格下降的城市有8個，持平的城市有7個，上漲的城市有55個。環比價格上漲的城市中，最高漲幅為1.3%，為北京和深圳。

京二手樓漲幅 稱雄內地

與去年同期相比，北京二手房價格也是上漲最快的。70個大中城市中，二手住宅價格下降的城市有2個，上漲的城市有68個。同比價格上漲的城市中，最高漲幅為北京，14.1%，漲幅比5月份回落的城市有11個。

「6月房價環比上漲的城市個數在減少，環比下降的城市個數在增多。」國家統計局城市司高級統計師劉建偉分析數據時指出，70個大中城市中，6月份新建商品住宅和二手住宅價格環比上漲的城市個數比5月份分別減少了2個和9個，環比下降的城市個數比5月份分別增加了2個和5個。

「半數左右的城市房價環比漲幅有所收窄。」劉

建偉還指出，6月份70個大中城市中新建商品住宅價格環比漲幅比上月收窄的城市有38個，比5月份增加了4個；最高漲幅為2.4%，比5月份回落了0.5個百分點。二手住宅價格環比漲幅比上月收窄的城市有34個，比5月份增加了4個，最高漲幅為1.3%，比5月份回落了0.4個百分點。

業界：上漲預期仍強烈

業內人士分析，經歷了上半年持續嚴厲的樓市調控後，目前部分調控措施影響力明顯減弱，房價仍延續着上漲趨勢，一二線城市的房價上漲預期仍強烈。不過下半年房價預料將以穩為主，一方面是受經濟疲軟的影響，另一方面下半年重點城市將迎來推盤高峰，供應量季節性加大，絕大多數城市潛在供應充足。

一線城市樓價升幅(%)

城市	新樓		二手樓	
	環比	同比	環比	同比
北京	1.7	16.7	1.3	14.1
上海	2.2	14.4	1.1	11.2
廣州	1.0	16.5	0.9	10.4
深圳	1.7	16.0	1.3	9.6

製表：香港文匯報記者 海巖

增加供應 限購有序退出

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）「新國五條」調控持續，但內地房價不僅居高不下，而且有「越調越高」趨勢。專家學者認為，要穩定房價，首先應增加住宅供給，而二三線城市限購等措施不符合市場規律，未來應有序退出。

國務院發展研究中心宏觀經濟部研究員張立群指出，供不應求是房價上漲最直接、最根本的原因。市場機制引導下產業和人力資源的集聚，使大城市購房需求持續走高，因此，一二線城市的房價上漲將不可避免。

中國房地產及住宅研究會副會長顧雲昌也指出，住房供給能力和土地供給能力面臨瓶頸，供給能力的相對不足，使一線城市房價的上漲不可避免，甚至二三線城市的房價也有可能隨之水漲船高。

張立群指出，要解決房價上漲問題，需要通過科學規劃，逐步調整產業布局和城市布局，實現高品質的城鎮化，改變買方需求過度集中在某些大城市的現象，分散購房壓力。

政府調控不容易

此外，北京大學國家發展研究院院長姚洋指出，政府要調控房價，給老百姓福利，但房價本身有自己的規律，房價要漲，再怎麼調也不容易調下來。另一方面，房價不能一概而論，一線城市房子漲得快，二三線城市漲得並沒有想像那麼快，遠遠低於M2增長速度。

姚洋建議，未來政府應從房地產調控中有序退出。首先，在二三線城市不要再採取限購措施了，因為當地房價並沒有那麼高；第二，對存量徵稅而不對交易徵稅。「對存量徵稅，才能真正打擊投資者，房姐、房叔手裡有100套房子，賺的錢都不夠交稅的。」

專家解讀

滬新房半年漲價20%

香港文匯報訊（記者 寧率 上海報道）上海6月份新房價格環比上漲2.2%、同比上漲14.4%，二手房環比上漲1.1%、同比上漲10.2%，在一線城市中，上海新房價格2.2%的環比漲幅更是位列首位。記者在調查中發現，上海個別樓盤的漲幅是從今年初開始就節節走高，漲幅高達20%。

根據國家統計局的數據，5月上海新房價格環比上漲1.7%、同比上漲12.2%，二手房價格環比上漲0.9%、同比上漲9.2%。因此6月上海的房價漲幅全面超越了5月，由新房價格引領，呈現出強勁漲價的勢頭。以松江區熱門樓盤象嶼品城為例，據上海搜房網的數據，自去年年末開盤後房價一路走高，均價從今年1月的每平方米21,000元（人民幣，下同）升至今年7月的25,000元，漲幅



上海6月份新房價格環比上漲2.2%，同比上漲14.4%。資料圖片

達19%。另一個位於上海中內環之間的樓盤香溢花城，均價更是從今年1月的每平方米40,000元漲到了今年7月的50,000元，漲幅達25%。

成交量急挫五成

對於6月份上海新房價格環比漲幅冠絕全國一線城市，且超越二手房價格漲幅的現象，上海中原地產研究諮詢部總監宋會雍認為，「新國五條細則」只對上海樓市產生了局部的作用。盛夏是樓市的傳統淡季，據中原地产的不完全統計，7月份以來上海樓市成交量的跌幅也達到了五成。但宋會雍認為，遭遇「夏歇」的樓市不太可能出現價格上的疲軟，二手房市場上為數不多的放盤者基於6月的行情，即便沒有成交，也不願輕易在叫價上鬆口。

京玉泉路千禧盤年漲百萬

執行「國五條」政策最嚴格的北京，過去一月新建住宅和二手房價格同比漲幅卻居全國第一，不少北京市民為錯過了去年年中價格低的買房好時機而遺憾。

打算在北京市海淀區玉泉路附近買房的宮女士告訴本報記者，她在附近一個2000年建成的經濟適用房小區裡，看中一套110平米的三居室，價格已從去年8月的280萬元（人民幣，下同）漲到現在漲到380萬元，足足貴了100萬元，而且戶型還不如最初的好。

玉泉路附近中原地產一位銷售人員說，3月出了國五條新政後，4、5月成交明顯減少，價格也穩定了一段時間，不過從6月開始買房的人又多了起來，打算賣房的卻少了，價格又開始漲起來了。

一些新房價格也有較大幅度上漲。北京通州區

毗鄰六環的一處新開盤小區，去年9月對外銷售的兩幢樓價格還在每平方米1.5萬元左右，而最近開始賣的三座樓價格已漲到2.2萬元左右，漲幅近五成，而房子一開賣就售出了大部分，買者踴躍。

房租隨漲 租客頻搬

房價上漲，租金也水漲船高。目前正在找房子搬家的陳先生對本報記者表示，因為離地鐵較遠，他之前租住的地鐵八通線雙橋站朝陽旺角小區三居室租金比周圍小區便宜點，每月4,100元，季付。「但是搬過來住了不到半年，7月中要付下季度租金時，房東提出漲價500元，相當於12.2%左右，無奈工資一年沒漲，只能再搬家了」。

香港文匯報記者 海巖

特寫

深圳新房漲價幅度

國統局戴德梁各執一詞

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）國家統計局數據顯示，深圳新房價格環比上漲1.6%，同比上漲15.7%，對此，中原地产華南區總經理認為，這一數據較為客觀。不過，戴德梁行最近發布研究報告認為，深圳6月份新房價格同比上漲21.5%，較國家統計局高出5.8個百分點。

記者在許多房地產樓盤和地產中介處採訪獲悉，今年上半年，因受國家出台二手房成交需上交所得稅的「國五條」推動，大量購房者從二手房轉向新房，從而快速推高深圳新房價格。在深圳原關外偏遠坪山新城，去年樓盤每平方米價格為12,000至15,000元（人民幣，下同），現在價格高達15,000至17,000元，其中金地名峰售價高達17,000元，較去年同期類似樓盤高出兩成多。深圳新房價格漲幅之大可見一斑。

高尚樓盤銷情旺

記者在關外龍華的水樹春天銷售點看到，1,000個家庭擠爆大堂，儘管房價高達每平方米2.2萬元，但銷售仍十分暢旺。前海附近的深港灣一號，靠着前海概念的推動，新房均價高達每平方米10萬元，一套面積大的新房售價逾1億元，高得令人瞠目。

戴德梁行最近發布研究報告稱，受「國五條」等推動，6月份深圳房價同比已上漲21.5%。對於下半年走勢，戴德梁行認為，國家可能擴大房產稅試點範圍，深圳可能名列其中，房價漲幅將所有放緩。深圳美聯物業則認為，下半年深圳房價仍將維持上漲勢頭，漲幅會較上年有所收窄。



萊蒙國際在深圳龍華的水樹春天售價高達每平方米2.2萬元人民幣，上千個家庭仍然排隊瘋搶。

香港文匯報記者李昌鴻 攝