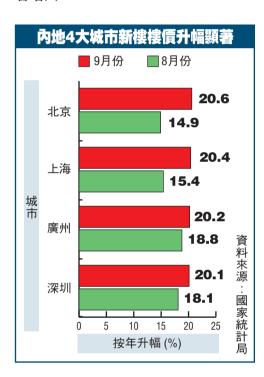
多多新聞

# 內地70城市69個樓價上揚 三中全會前或推樓控措施

香港文匯報訊 (記者 海巖 北京報道) 內地限價及限購調控政策未改,仍難抑 樓價飆漲態勢。國家統計局網站昨日發 佈9月70大中城市住宅銷售價格變動情 况顯示,70城市中,只有浙江温州的新 建商品住宅價格指數下滑,其餘69城樓 價均呈上漲且同比漲幅擴大,其中,北 京、上海、廣州、深圳增幅突破20%, 路透社估算9月內地樓價同比已連續9個 月上漲。專家表示,今年樓價不改升 勢,但居民收入增幅卻達到10年來最低 水平,年初多數城市制定「樓價增幅不 高於收入增幅」的目標,預計都將難以 實現,相信三中全會前樓市調控壓力顯 著增大。



₽★ 透社根據國家統計局數據測算,9月70 個大中城市樓價同比漲幅為9.1%,較 8月的8.3%繼續擴大,環比則上漲0.7%,較 後者有所回落。內地70個大中城市新建住 宅價格環比已連續16個月上漲,漲幅在今 年3月達到高點後開始逐漸持穩於1%下方, 但同比漲幅仍保持逐月擴大之勢

### 漲幅較高與前期累積有關

國家統計局數據顯示,至9月份,70個大 中城市樓價同比上漲城市數量已連續幾個 月保持在69個的高位。9月當月,北京新建 商品樓價格同比漲20.6%,漲幅居各地之 首。上海、廣州和深圳同比漲幅緊隨其 後,分別為20.4%、20.2%和20.1%。

國家統計局城市司高級統計師劉建偉解 釋説,多地樓價同比漲幅較高與前期樓價 上漲累積有關,既是去年10月份以來各月 樓價環比上漲累積的結果, 也與去年同期 樓價下降、基數較低有直接關係。

### 中西部城市漲幅後來居上

與上月相比,數據顯示,9月70個大中城 市中,有65個城市樓價較上月上漲。其 中,瀘州以1.9%的環比漲幅居各地之首。 上海、廣州、深圳和北京的樓價分別環比 上漲了1.6%、1.4%、1.4%和1.2%。當月, 溫州樓價環比下降0.3%、桂林樓價降

劉建偉認為,目前內地樓市的火熱主要集 中於一線城市和個別一、三線城市。據測

算,9月份,「北上廣深」4個一 線城市新建商品住宅價格環比平 均上漲1.4%,天津等31個二線城 市平均上漲0.7%, 唐山等35個三線 城市樓價的平均漲幅則僅有0.6%。

中國房地產學會副會長陳國強分 析稱,數據顯示,全國商品住樓價 格普漲態勢依舊,一線城市同比漲 幅依舊領先,「北上廣深」新樓價 格同比漲幅均在20%以上,部分中西 部三線城市漲幅後來居上。另外,樓 價同比領漲的城市, 去年基數普遍墊 底,也顯示這一輪上漲有補漲意味。 而溫州依舊是引人注目的特例,四項 指標全部領跌。

此前中國指數研究院發佈的數據亦顯 示,9月份,全國新樓與二手房住宅呈 現全面上漲的態勢,全國100個城市(新 建) 住宅平均價格為每平方米10,554元, 環比8月上漲1.07%, 自2012年6月以來連 續第16個月環比上漲,漲幅比上月擴大 0.15個百分點,其中79個城市環比上漲, 21個城市環比下跌。環比漲幅居前十位的 城市依次是:北京、菏澤、廈門、張家 港、長春、深圳、江門、湛江、汕頭、鹽 城,漲幅在2.8%-3.8%之間。其中,北 京、菏澤漲幅超過3.5%。



香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)國家統 計局數據顯示,二手住宅價格變動情況看,70 個大中城市中價格環比上漲有63個城市,相比8 月份增加5個,其中漲幅最高的為貴陽,達 1.8%,北京、深圳皆上漲1.3%,位居第二。而 漲幅最低的是溫州,下降0.6%。

與去年同月相比,70個大中城市中二手樓價 格上漲的城市有68個,下降的城市有2個,漲幅 方面與新房頗為相似,二手樓價格同比最高漲 幅依然是北京,達17.8%,最低依然為溫州,下 降5.3%。

## 京二手樓價 每平米近3萬

中國指數研究院早前發佈的數據顯示,9月全 國十大城市主城區二手住宅樣本平均價格為每 平方米25,654元,環比上月上漲1.62%,漲幅較 上月擴大。10個城市繼續全部上漲,除天津 外,其餘城市的漲幅均有擴大。具體來看,深 圳漲幅居首,環比漲幅為1.99%,北京和廣州位 列其後,環比分別上漲1.91%和1.83%,南京、 杭州等5個城市的漲幅在1.2%—1.6%之間。

鏈家地產市場研究部統計,截至9月29日,北 京市二手房住宅均價每平方米29.564元,環比增 長2.47%,同比增長26.27%,環比上漲加速,同 比增幅收窄。二手住宅成交1,1871套,環比上月 同期上漲17%,同比下降4.79%,市場延續復甦 態勢,成交量持續走高。



■70個大中城市二手樓價環比上漲有63個城市。

香港文匯報訊 (記者 海巖 北京報道) 內地 調控不止但樓價上漲勢頭不減,中國房地 產業協會副會長朱中一表示,樓價上漲的 主要原因仍是市場供求關係問題,前兩年 土地供應不足,導致市場上住宅供應量有 限。同時北京、上海、南京等多個城市地 王紀錄不斷被刷新,土地價格上漲造成樓 價續漲的預期增強。另外,地方政府在宏 調政策的執行上也可能打了折扣,造成調 控效果有限。

## 房地產市場冰火兩重天

高策地產服務機構首席策略官李國平在 接受本報訪問時指出,目前內地房地產市 場冰火兩重天,形成巨大反差,一線城市 量價齊升,而一些開發過度的三四線城 市,如遼寧鐵嶺新城等,部分樓盤價格低 至3,000元依然無人問津。政府調控手段也 出現了分化。「一邊是吹氧助燃,一邊是 抽薪滅火。」一些最近上漲較快的城市, 如二線城市鄭州最近就推出了「限購」、 「限價」兩項重磅調控措施。當地政府不但 規定,未滿20周歲的單身市民不得買樓, 還規定預售的商品房項目必須確保價格環 比「零漲幅」。李國平預計,未來在一二線 樓價上漲較快的城市裡,不排除政府採取 更多一些更加嚴厲的措施。而在三四線城 市反而會出台一些鼓勵措施。

華泰證券最近的研究報告也指出,目前 房地產市場分化嚴重,一方面,一二線城 市供需矛盾突出,價格面臨上漲壓力;另一 方面,三四線城市則庫存較高,供過於求, 面臨去庫存的壓力。中央在調控上會有差異 化思路,將調控權下放給地方,而且默認了

調控目標從「樓價合理回歸」調整為「控制樓價漲幅」。

顯

此外,調控的手段將從以往的「抑制需求」到更 加強調「增加供應」。今年以來增加供地,房地產再 融資開閘,都將有助於增 加投資和市場供應。

香港文匯報訊(記者 白林淼 溫州 報道)國家統計局的數據顯示,9月 份全國69城市樓價同比上漲僅浙江 其中市區住宅就達2,684套,創造了 溫州價格下降,這已是溫州樓價連 續25個月下跌,一些新建商品房比 最高峰時下跌了40%,個別豪宅甚 至攔腰斬斷。曾以炒樓而聞名全國 的溫州人,其家鄉的樓價為何會全 國獨憔悴?

# 新盤不斷 樓價連跌

溫州一名房產營銷公司主管認 為,溫州樓價連續下降既跟近期新 盤不斷湧現相關,更與「炒」資直 接擠出密不可分。有統計顯示,近

期溫州樓市集中放量,交易量不斷 攀升,9月該市新房成交6,500多套, 溫州樓市歷史上的最高月成交紀 錄。然而,樓市交易量的放大卻並 沒有改變價格下行的總體趨勢,9月 溫州商品樓價環比下跌0.3%,同比 匿跡。 下跌1.8%,成為全國70城市中唯一 樓價同比下降的城市。

「從樓市交易量看,説明溫州房 產的剛性需求和改善性需求依然很 大,而且溫州購買力並未減弱。但 交易量如此放大的背後,樓價卻始 終保持平穩,又説明『炒資』已漸 漸淡出溫州樓市。」該人士表示,

自2011年溫州發生民間借貸危機 後,許多曾經用於炒房的產業資本 或是回到銀行、或是蒸發,曾經的 炒樓者則或是被套疲於還貸、或是 抛售房產後靜觀後市,這不僅一時 讓「熱錢」銷聲,也使炒樓者暫時

中新社

■9月當月 中北京新建商品樓價格同比漲

20.6% □ 漲幅居各地之首 □ 圖為市民在北京

秋季房交會上了解樓盤信息

據統計,溫州10月份擬出讓70宗 土地,總面積為2,490畝,創歷年單 月土地投放新高,此舉加速了房地 產業的競爭。

此外,溫州實體經濟依然處低 迷,剛需的有限加上資金受限,縱 然是放開二套限購的前提下,炒樓 溢價的可能亦很渺茫。

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳 報道)深圳規劃國土委網站公佈的 9月份數據顯示,9月底深圳新樓價 格較去年同期上漲了約17.6%。而 深圳房地產信息網統計的數據則為 近20%。今年來新樓同比上漲區域 最高的是福田,漲幅達46%。中原 地產統計數據顯示,上周深圳新樓 成交突破1,000套,創3個多月新

在剛需和投資客的多重因素推動 下,今年來深圳樓價節節攀升,遠 遠超過深圳市原先規定不超過國民 收入的漲幅。記者從深圳是規劃國 土委網站統計的數據顯示,今年9月 30日深圳新房均價為2萬元,去年同 期為1.7萬元,漲幅達17.6%。而深圳 房地產信息網總監周學軍告訴本報 記者,根據該網9月1日至30日每天 成交數據分析統計顯示,深圳樓價 方米。

較與去年上漲近20%。目前,深圳 福田、前海周邊和龍華新區是成交 的熱點地區。

來自中原地產的上周成交數量顯 示,根據深圳中原地產的監測,在 10月14日至20日的上周,深圳一手 住宅成交1,149套,環比大幅上升 22.89%, 自7月以來單周成交量首次 突破1000套,成交面積為10.58萬平