

北上廣深房價 連三月漲逾二成

內地69城續全線「上揚」 業界預料將有調控重拳

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）在連續11個月「高燒」後，中國主要城市房價在2013年11月份再度呈現出全線上揚態勢。根據國家統計局最新發佈的統計數據，中國70個大中城市中，多達69個城市的房價在11月錄得同比上漲，上海更是以21.9%的漲幅奪冠。至此，「北上廣深」（北京、上海、廣州和深圳）四個城市的房價，已經連續三個月同比超過20%。業界預計，愈調愈高的樓價，或引來監管層的調控重拳，上海很可能於明年出台房產稅新政，與目前的試點政策明顯不同。

中國內地主要城市的房價在11月份呈現全線上揚。在新建商品房（不含保障性住房）方面，與去年同期相比，70個大中城市中，價格下降的城市僅有溫州1個，上漲的城市有69個。「北上廣深」房價繼續領跑全國，分別同比上漲21.1%、21.9%、20.9%和21.0%。值得一提的是，樓市酷熱不單單在一線城市中蔓延。南京、武漢、長沙、鄭州等22個城市亦被「高燒」擊中，房價同比漲幅均高達10%至20%。

成交量與樓價不相符

若查看環比漲幅，11月份，中國70個大中城市中，有66個城市房價較10月份上漲，房價環比上漲數量較10月份又新增1個。其中，福州和桂林以1.3%的房價漲幅居各地之首。在二手住宅方面，70個大中城市中，價格同比下降的城市有1個，仍然是溫州，持平的城市有1個，上漲的城市有68個。11月份，同比價格變動中，最高漲幅城市是北京，漲幅為20.1%，最低為溫州，下降5.7%。與上月相比，70個大中城市中，價格下降的城市有2個，即秦皇島和溫州，持平的城市有5個，上漲的城市有63個。環比價格變動中，最高漲幅城市為北京，漲1.2%，最低為下降0.8%。

內地樓市本輪逐月上漲行情，始於2012年底。當年12月，中國70個大中城市裡有54個城市房價環比上漲，房價上漲城市數量創年內新高。不過，去年的最高紀錄，在今年幾乎墊底。除了1月份53個城市房價環比上漲外，



■內地69城房價11月錄得同比上漲，上海漲幅21.9%奪冠。

資料圖片

年輕夫妻棄「剛需」改租房

上海上月房價漲幅再次領跑全國，記者昨日走訪市內幾個11月新聞樓盤，發現價格從開盤至今又在節節高升，可惜有價無市，看的人多，真正出手的人少。

在嘉定區葉城路與周趙路交匯處的新城馥華里，該樓盤11月10日開盤時，網上報價是1.85萬元人民幣/平米。但昨日現場接待人員向記者報出的價格是2.3萬元/平米，較開盤時大幅上漲了24%，「便宜的早就沒有了，現在都是這個價。」

有一對小夫妻模樣的人來看房，但一問價格就打退堂鼓。男方告訴記者，本來是打算買婚房的，從市區一直走到外環郊區，卻發現還是買不起房。一旁的女方也認為，上海的樓價實在超出他們能力，「只能先租房了」。

據悉，隨着上海房價的持續上漲，越來越多人拋棄了「剛需」，有一對租住在虹口地區的小夫妻告訴記者，他們2012年到上海後就一直在租房，覺得這樣的生活也不錯，現在租的1室1廳，房租2,200元，明年打算生孩子，但依然沒有買房打算，「只是計劃改租一個2室1廳的房子」。

■記者 孔雯瓊

★特寫



■兩企業代表在上海自貿區綜合服務大廳內諮詢企業登記的相關程序。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 劉坤領 北京報道）商務部新聞發言人沈丹陽昨日表示，全年中國社會消費品零售總額同比將增長13%以上，明年一季度消費形勢依然看好；預計12月份出口還會保持相對較好的發展勢頭，但也不能過於樂觀。此外，他特別指出，上海自貿區外企入駐率並不低。

數據顯示，11月份，中國社會消費品零售總額21,012億元人民幣，同比名義增長13.7%，比上月加快0.4個百分點，創年內月度最高增速。

沈丹陽說，增長不是偶然的，社會消費品月度零售總額11月首次超過2萬億元，消費市場繼續平穩加快發展，主要受到宏觀經濟穩中有進、深化改革部署使消費信心回升、智能手機電視等信息消費活躍的影響。同時，他還提到了網絡消費的帶動作用，「在網絡消費迅猛增長的帶動下，傳統零售企業也都積極參與促銷，推動市場銷售總體增長。」

上月出口增12.7%創新高

據海關統計，今年11月份中國外貿進出口總值已經增長9.3%，其中出口達到了2,022億美元，月度出口值首次突破了2,000億美元，增長了12.7%，再創歷史新高。沈丹陽表示，預計12月份出口還會保持相對較好的發展勢頭，但也不能過於樂觀。

沈丹陽在回答記者關於外企入駐上海自貿試驗區入駐率比較低的問題時表示：「我們認為其實不低。可能是因為國內其他企業的热情度更高，給人產生好像外商對上海自貿試驗區熱情不高的錯覺」。沈丹陽說。

據商務部了解，外商對上海自貿區投資熱情很高，截至11月底，通過試驗區「一口受理」系統辦結的外資新設企業58家，總註冊資本超過6.1億美元。

滬自貿區外企入駐率低 商務部：是錯覺

社科院：一二線城市房價明年見頂

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）中國社會科學院財經戰略研究院18日發佈的《住房綠皮書》預測，2014年中國大城市房價或將短線見頂，中小城市樓市頹勢延續，土地成交量可能進一步放大，土地價格穩中略升。此外，一線城市的房租還會繼續上漲，租房壓力顯著增大。在城市外來人口實際比重不斷攀升的當下，應建立外來人口社會融入長效機制，增強外來人口住房支付能力。

三四線城市現滯銷

《住房綠皮書》指出，2012-2013年，中國大城市房價由試探性的緩慢上漲，逐步演變為恐慌性上漲。北京、上海、廣州、深圳4個一線城市，房價漲幅領跑全國。不過，在一、二線城市房價上漲的同時，不少三、四線城市或中小城市雖然房價有所上漲，但住房市場已經出現顯著滯銷現象。在浙江、內蒙古等地，部分前期住房市場過熱的城市如鄂爾多斯、溫州等，因經濟下滑，住房供大於求，房價曾出現顯著下跌。

《住房綠皮書》預測，從長期看，一、二線城市是中國未來人口的主要流入區域，住房供求矛盾長期存在，高房價現象難以有效緩解，市場長線仍然看好。但是，經歷了2012年第四季度到2013年前三季度房價的快速上漲，一、二線城市房價最快將在2014年第一季度短線見頂，到2014年第四季度前，房價將穩中有降。

租房負擔顯增

在房價高企的同時，2010年以來，住房租金亦持續較快上漲。《住房綠皮書》指出，2012年6月開始，隨着居民消費價格指數的快速上揚，租金漲幅持續高出CPI的漲幅。至2013年9月，租金指數已經實現連續45個月



■社科院發表住房綠皮書預測，2014年內地大城市房價或將短線見頂。圖為北京香山腳下的別墅群和待建工地。

中新社

專家：人幣升值重創民企

香港文匯報訊（記者 高麗丹 北京報道）著名經濟學家陳志武昨日在2013年財新峰會上談到，因為金融危機，中國推出了4萬億計劃，美國開啟量化寬鬆，這些舉措都大大幫助了國有經濟，國有經濟收益很多。但相對而言，民營經濟受損很大。

國企處貿易逆差反受惠

陳志武表示，從2003年開始，國有企業的進口開始超過出口量，國有經濟在國內開始了不斷惡化，不斷強化自身的貿易逆差，到今年，國有經濟貿易逆差的總量差不多為2,300億美元左右。這與過去2003年之前國有企業總體上也有非常大的貿易順差，形成非常大的對比。

與此同時，民營企業一直是出口的主力軍。2003年之前到現在，民營企業總體都是貿易順差，並且這一順差值已經從原先的幾百億美元上升到今年大概3,400億美元左右。民營企業因為人民幣的升值，受到非常大的打擊。但是相對而言，人民幣越升值，對處於貿易逆差的國有企業用同樣的人民幣到境外買石油、鐵礦石資源更有利。



■人民幣國際清算系統已經明確明年要落戶上海。

資料圖片

資（FDI）業務結算量超過400億元。

已經掛牌2個多月的上海自貿區，則成為上海擴大人民幣跨境使用的最佳平台。12月5日，跨境人民幣雙向資金池業務正式啟動，推動實現人民幣在自貿區內雙向流動。