

內地房價漲幅 一年半首放緩

一線城市升幅回落 業界：樓市風險值得關注

■1月70個大中城市中，新房價格環比下降的城市有6個，持平的城市有2個，上漲的城市有62個。 中新社



香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道) 國家統計局發布的數據顯示，今年1月，內地70個大中城市中，69個城市的新建商品住宅(不含保障性住房)價格同比上漲，僅溫州下跌。北京、上海、廣州、深圳四個一線城市的新建商品住宅價格繼續領漲全國，其中上海以20.9%的漲幅居首，但四城市同比漲幅均有所回落。總體看來，70個大中城市新房和二手房價格同比漲幅出現一年半來首度放緩。業內分析，目前正值新「國五條」調控政策出台一周年，在部分地區加大調控政策、房地產相關信貸偏緊的情況下，內地房價延續漲勢趨緩的態勢，同時房地產市場的風險亦引發業界和監管層關注。

國家統計局數據顯示，1月房價同比上漲的城市個數與上月持平，但同比漲幅有所回落。國家統計局城市司高級統計師劉建偉介紹，初步測算，1月70個大中城市新建商品住宅和二手住宅價格同比平均漲幅分別比去年12月回落0.7和0.4個百分點。分城市看，北京、上海、廣州、深圳四個一線城市的同比漲幅，分別比去年12月回落1.8、1、1.5和2.1個百分點；天津等31個二線城市同比平均漲幅比去年12月回落0.2個百分點。

房價環比漲幅穩中有降

從環比看，1月有62個城市的新建商品住宅價格上漲，6個城市的價格環比下降，2個城市持平。環比上漲城市數比2013年12月減少3個。劉建偉稱，1月房價環比上漲的城市個數減少，漲幅穩中有降，究其原因，一是在前期部分城市加大房地產市場調控力度、努力增加保障性住房供應等一

系列政策措施作用下，市場環境和預期相對穩定，房價延續了漲勢趨緩的態勢；二是受信貸條件收緊、庫存壓力減小等因素影響，成交量回落，一些城市房價漲幅進一步收窄。內地房價漲勢放緩，房地產市場可能蘊藏的風險亦引人關注。

叫停融資或顯風向逆轉

日前興業銀行叫停相關地產融資，被業內普遍視為銀行業對地產貸款態度逆

轉的風向標。興業銀行內部下發通知，暫停開發貸、經營性物業抵押貸款及地產夾層融資與地產供應鏈融資等。

事實上，監管層近期已多次提示地產風險。在春節前召開的2014年銀行業監管工作會議上，中國銀監會主席尚福林提出「嚴控房地產貸款風險」。他指出，截至2013年9月末，20家主要銀行機構房地產及以房地產為抵押的貸款已達20.9萬億元，佔比達38%，房地產市場變化將對這部分資產質量產生衝擊。

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道) 中原地產市場總監張大偉認為，房地產市場持續一年多的暴漲後，市場勢必要理性回歸。因此，市場將在資金流動性偏緊的背景中，量價趨速回落，房地產逐漸回歸到市場與保障的雙軌制、調控政策將以房產稅等市場調節手段代替行政干預手段。全國整體上房價仍呈現穩中上漲的態勢，漲幅趨緩。業內人士預期，如果房地產市場政策不發生重大改變，由於供需關係存在差異，今年一線城市房價仍會有5%-10%的漲幅，二線城市3%漲幅，三線城市不會漲。

下半年供應增 或現短暫降價

中金公司分析師黃潔指出，2014年房地產市場的主題詞是降速。上半年市場基本供需平衡，下半年供應增大則推動房價向下調整，土地市場也將隨着銷售放緩而在上半年開始降溫，但投資、新開工將滯後於銷售趨勢變化，預計將持續慣性增長態勢。同時她也預測，今年到3季度，樓市供應大量增加，可能出現短暫降價。

保持政策連續穩定性

黃潔認為，2005年、2008年、2011年內地三次大降價時點都是通脹上行、流動性收緊的末期，開發商面臨資金壓力而進行的價格調整。但現在開發商手中尚有餘錢，去年到位的8萬億多資金只用完6萬億多。

對於調控政策，專家認為，新一屆政府一年來有關房地產調控的表態，始終不提控制房價，也基本不談行政調控，總體思路已由訂住短期房價調控目標逐漸轉向調控供需關係和建立長效機制。隨着樓市持續分化，調控將更強調針對性和分類指導。目前雖然處於調控「真空期」，但從各方表態可以看出，樓市調控將保持連續性和穩定性，在執行好既有調控政策的同時，進一步加強市場監管也勢在必行。綜合來看，促使房價調整的因素正在增多並且動能也在增強，樓市分化格局將延續，一線城市和熱點二線城市房價漲幅將進一步收窄，而部分三四線城市房價則有驟降的可能。



香港文匯報訊 近日有關內地樓市收緊調控、樓市面臨轉勢的消息甚囂塵上。據中國之聲《央廣新聞》報道，目前南京首套房優惠利率已經難覓蹤跡，還有銀行上浮利率達30%，也有銀行已經不接房貸申請。房貸的收緊則直接影響了樓市，近日部分一線城市的一手樓盤紛紛開始減價求售。新華社昨日指出，樓市崩盤的擔憂並不多餘。

新華社昨日刊發題為《樓市真的會「崩盤」嗎？》的文章稱，用「崩盤前夕」來形容目前的內地樓市的確有些言過其實。不過，對於「崩盤」的擔憂，在目前看也並不多餘。在經過10年高速發展與膨脹之後，內地房地產行業已經積累了相當程度的泡沫。現在確實已經走到了一個急需變革與調整的十字路口。

文章指出，一面是中小城市房價回落，銷售乏力的現實；一面是一線城市熱度不減，需求空前的現狀……關於內地樓市崩盤與否的種種證據與反證，展示給人們的其實是內地房地產市場強烈分化的現實。

文章強調，大量資金仍在持續地向地產行業集中，開發企業被2013年優異的銷售業績點燃的開發熱情，高額的地方政府債務負擔使得「賣地」顯得更加重要，而對於普通人，購房似乎仍是投資的最好渠道……現在，這一系列看上去「利好」房地產行業的因素，在未來的某一天卻極有可能成為房地產崩盤的「製造者」。

新華社：樓市崩盤擔憂並不多餘

穗去年賣地收入超800億



■穗今年供地面積較去年增加。廣州辦真真

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道) 去年廣州全市賣地收入達838億元(人民幣，下同)，賣地收入佔總財政總收入的近三分之一。不過，廣州市市長陳建華日前則稱，今年還要加大土地供應，而「加大供地力度，主要用於還債」。根據合富輝煌的初步統計，2014年廣州計劃供地超15.35平方公里，其中商住用地計劃供應5.26

平方公里，比去年上升了17%。

據今年穗相關部門財政報告，廣州去年土地出讓收入達到838億元。其中，穗市本級收入449.8億元，在去年全年財政總收入中佔了近三分之一。廣州市財政局相關負責人介紹，廣州土地收入比重較大，主要跟中央和廣東省的財政體系有關。2012年廣州地區稅收收入4,300億元，但留在穗市本級不到三分之一，所以顯得土地收入佔比大。

今年將加大供地力度

目前廣州市基本建設任務很重，對土地收入依賴較大，讓人擔心廣州持續增大土地供應，會否增加對土地財政的依賴。對此疑問，廣州市市長陳建華則認為，廣州去年賣地收入佔財政總收入不到三分之一，今年將加大供地力度，一般來說會加大財政對土地的依賴。但主要是用於還債，一部分是用於交通等城市基礎設施建設。

興業銀行暫停部分房產貸款

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 興業銀行證實暫緩部分房地產新增授信業務、以及停辦房地產夾層融資業務。該行昨日發出公告表示，為進一步優化授信投向，調整資產結構，以更好地服務實體經濟，該行於春節後要求各分支機構做好存量資產梳理及相關市場調研，並將在此基礎上於3月底前出新的房地產授信業務管理政策，在此之前，暫緩辦理部分房地產新增授信業務，停辦房地產夾層融資業務。

銀行的下屬企業購買開發商的部分股份，日後再賣回給企業。行內指，這種做法讓這筆融資看上去更像是股權投資，而非貸款。

中金公司分析師黃潔認為，興業銀行的舉措主要是因為風險偏好下降，而非監管導向。未來不排除興業銀行收緊對地方政府相關融資。興業銀行一直是房地產和地方政府相關融資最為激進的銀行之一。中金公司的數據顯示，截至去年底，興業銀行表內外房地產和地方政府相關融資佔其總資產的比例約為三分之一。

統計局：去年人均收入18311元

■去年內地居民人均可支配收入18,311元，比上一年增長10.9%。 新華社



香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道) 國家統計局24日發布《2013年國民經濟和社會發展統計公報》，首次公布包含城鄉的全國居民人均可支配收入數據。數據顯示，2013年中國居民人均可支配收入18,311元，比上年增長

10.9%，扣除價格因素，實際增長8.1%，這一增速略高於當年7.7%的GDP增長率。

收入數據首次「城鄉合一」

國家統計局住戶調查辦公室主任王萍萍介紹

稱，受城鄉二元結構和工作模式的影響，2013年以前，中國城鄉居民收入統計是城鄉分別進行的。「城鎮居民收入數據來源於城鎮住戶調查，農村居民收入數據來源於農村住戶調查；對城鎮居民按可支配收入統計，對農村居民則按純收入統計。」

王萍萍表示，缺乏全體居民收入數據，則很難準確把握居民收入分配全貌。為改變這一狀況，國家統計局2012年對城鄉住戶調查實施了一體化改革，統一了城鄉居民收入指標名稱、分類和統計標準。

國家統計局公告還稱，去年全年農村居民人均純收入8,896元，比上年增長12.4%，扣除價格因素，實際增長9.3%；農村居民人均純收入中位數為7,907元，增長12.7%。去年城鎮居民人均可支配收入26,955元，比上年增長9.7%，扣除價格因素，實際增長7.0%；城鎮居民人均可支配收入中位數為24,200元，增長10.1%。

新社區如「鬼樓」 城鎮化臨「空心化」

香港文匯報訊 據香港中通社報道，在內地部分省市農村，一些新社區建成已久，但到了晚上卻黑燈瞎火，宛如「鬼樓」。在缺乏產業支撐的情況下，盲目開建新型農村社區，導致農民上了樓卻留不下來，或者乾脆拒絕上樓，城鎮化面臨「空心化」危機。

《經濟參考報》在河南省新鄉市紅旗區調查時發現，該區的關堤鄉油坊堤村共有2,800多人，2009年動工興建名為和旺社區的新村，至今已完工多時。但偌大的新社區連個院門都沒有，10多棟5層高的樓房，多數都空無一人。樓房之間的空地上，有的種着蔬菜，有的是荒草和建築垃圾，甚至還能看到尚未收穫的莊稼。

在江西黎川縣熊村鎮，當地政府正試圖通過「鎮村聯動」模式，打造全市小城鎮建設示範點。在此背

景下，一些農民從山裡遷到鎮政府所在地，住上了整齊劃一的兩層樓房。但46歲的村民萬增雲卻說，因為沒別的掙錢門路，集中居住後很多村民繼續外出務工，看起來很新的村子依然是空心的。「更要命的是，新村距離山上的耕地更遠了，對於留守的老人和婦女來說，種地更不方便了。」

解決問題勿只貼標籤

三農學者李昌平認為，要避免「農民上樓」發生跑偏，需要對一些似是而非的觀點進行再思考。從已經實行撤村併點的地方來看，很多都提出「就地城鎮化」的概念。但城鎮化的核心是人，沒有生產方式的轉變，而一廂情願地推動生活方式的改變，很容易導致農民「被上樓」，埋下諸多隱患，因此要全面理解城鎮化，避免簡單的貼標籤。