

# 1月全國房價普漲

## 樓市調控仍趨緊



▲專家稱，目前全國房價總體仍呈上漲態勢，樓市調控政策仍將繼續加強 新華社

國家統計局今日發布根據新方法統計的70個大中城市1月份房價數據，超過九成城市房價出現同比上漲，其中10個城市同比漲幅超過10%，但新房和二手房均有3個城市環比出現下降。專家表示，目前全國房價總體仍呈上漲態勢，部分城市房價過快上漲態勢尚未有效抑制。房地產調控的方向不能改變，樓市調控政策仍將繼續加強。  
【本報記者張靖唯北京十八日電】

最新數據顯示，1月份新建商品住宅價格與去年12月相比，70個大中城市中漲幅超過2%的城市有3個，下降的城市有重慶等3個。分地區看，在東部地區28個城市中，環比上漲的有26個，包括北京、上海、杭州、廣州；持平的城市有2個。中部地區城市有14個上漲、2個持平。西部地區有13個上漲、3個下降。東北地區有7個上漲、1個持平。

### 岳陽升22%領漲全國

數據顯示，1月份，70個大中城市中，新建商品住宅同比上漲的有68個，下降的有2個。岳陽以22%漲幅領漲全國，海口以21.6%的漲幅位居其次，同時三亞、石家莊、蘭州、宜昌、贛州、安慶、丹東、秦皇島等城市房價漲幅均超過10%。在一線重點城市中，北京漲9.1%，上海漲1.8%、深圳漲3.1%，廣州、杭州漲幅均低於1%。

從二手住宅價格變動情況來看，與去年12月相比，70個大中城市中漲幅超過2%的城市有5個，下降的城市有3個。同比價格上漲的有65個城市，下降的有5個城市。京滬兩個城市的指數分別為同比2.6%、1.7%，環比0.3%、0.5%。有6個城市漲幅超過10%，中部及東部地區城市價格全部上漲。

### 「新國八條」影響未現

中原地產市場總監張大偉對大公報表示，1月份歷來是樓市淡季，然而今年各地市場卻不淡。因承接去年底樓市的火熱走勢，今年初主要城市樓市環比成交並未出現大幅回落。

他認為，1月底出台的「新國八條」以及滬、渝房產稅進行試點在1月影響並未出現，且再次出現價格明顯上漲的主要原因：一是2010年前幾輪調控效果不顯著，促使購房者加快購房步伐；二是通脹形勢下居民投資房產保值的需求不斷增強；三是開發商近期不斷加大推盤力度，促進了成交量的明顯上漲。四是第三輪調控政策在1月底出台，降低了對1月份的市場影響度。

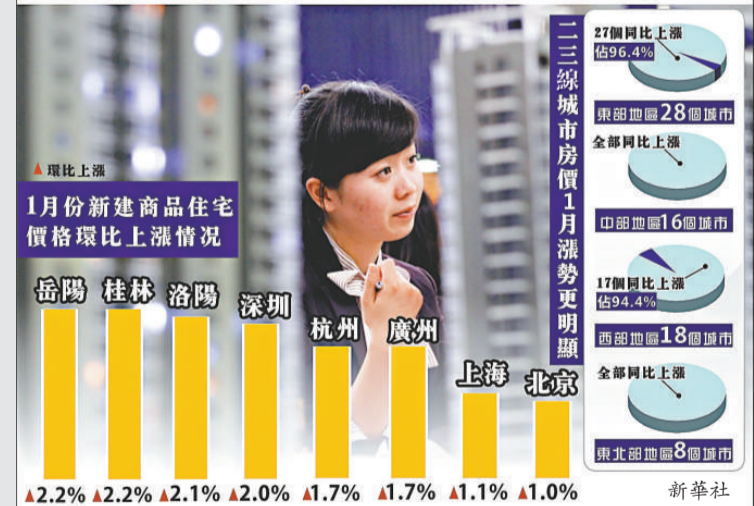
張大偉預測，由於調控政策力度全面升級，涉及範圍更廣，疊加效應將在2月數據上顯現，或出現全面下調可能。

### 二三線城市漲幅明顯

中國銀行戰略發展部高級經濟師周景彤也表示，從統計數據來看，1月份，全國房價總體上仍呈上漲態勢，部分城市房價過快上漲的態勢尚未有效抑制。其次，房價上漲由一線城市向二三線城市蔓延的態勢更加明顯，二三線城市房價漲幅已經超過一線城市。二三線城市和中西部城市房價漲幅提高，並超過了東南沿海城市，表明房地產泡沫呈現由局部向全國擴張的態勢。第三，讓房價漲幅回歸到合理水平的房地產調控目標還沒有完全實現。

周景彤表示，房地產調控政策應該繼續加強，而不能放鬆，房地產調控的方向不能改變，同時要建立促進房地產健康發展的長效機制。上海、重慶已開始房地產稅試點，應加大房地產稅的政策力度，並盡快向全國推行。

### 1月份60個城市新建商品住宅價格環比上漲



## 首採網簽數據統計房價 專家稱可反映調控成效

【本報記者張靖唯北京十八日電】國家統計局首次採用新統計方案，採取網簽數據替代直報數據，成為此次房價統計改革的重要內容。國家統計局將重點發布各個城市不同對比基期的分類指數和總指數，不再公布均價。業內人士表示，新方案統計數據更準確和科學，能反映京滬廣深等城市市場的真實情況，利於反映調控政策對樓市的影響。

### 不採集購房者個人信息

新統計方案於1月起實施。此次發布的新方案在調整房價統計基礎數據的來源渠道；調整基本分類設置標準；首次增加定基價格指數；改進數據發布方式等四方面作出改革和調整。

備受關注的在基礎數據來源渠道方面，新方案規定，直轄市、省會城市、自治區首府城市（不含拉薩市）、計劃單列市等35個大中城市新建住宅銷售價格數據，直接採用當地房地產管理部門的網簽數據，不再採用樣本數據。

統計局相關負責人表示，基礎數據來源渠道的調整是這次房價統計改革的重要內容。網簽數據雖然含有購房者詳盡的個人信息，但統計部門目前採用的網簽數據主要是房

屋的基本信息，不涉及購房者個人信息。  
**房價不再發布平均數**

對於二手住宅銷售價格，則通過重點調查與典型調查相結合的方式派人調查採集，選取的房地產經紀機構營業額總額佔當地二手住宅總營業額的75%以上，選取住宅樣本兼顧不同地理位置。

統計局相關負責人表示，這樣可確保調查數據來源的代表性，避免二手住宅「陰陽合同」的影響，提高二手住宅銷售價格基礎數據的真實性和準確性。

北京中原分析認為，統計局改變統計辦法，令數據更準確，特別是商品房直接選取網簽數據，相比之前的調查辦法更科學，二手房的數據選取範圍也更廣泛，要求反映市場75%以上的成交，有利於反映市場真實情況。此外，主要提供漲跌幅指數，有力於反應實際變化，有利消費者更了解市場走勢。還有，調查範圍繼續落實國家調控要求嚴格控制價格的70個大中城市，數據能夠反映調控政策的影響。

上海財經大學應用統計研究中心主任徐國祥表示，統計數據是否可靠，除調查方案本身外，也離不開被調查者的密切配合。



▲1月份北京新建商品住宅同比上漲9.1% 路透社



▲「京版國八條」的房地產調控政策明確規定外地在京購房需納稅滿5年 新華社

## 滬一手房成交跌九成

【本報記者倪曉晨上海十八日電】受「上海限購令」及「滬版房產稅」多重因素影響，本月上海新房成交量繼續萎縮，部分中心城區成交量接近冰點，黃浦、盧灣區半月成交量更爲零。

據上海永慶房屋研展部統計，2月前15日上海市一手房成交487套，環比1月同期的4479套跌幅高達89%；本地一手房每平方米成交均價也從1月上半月的22847元人民幣，跌至21220元。

「從近5年春節至元宵節期間上海一手房市場日成交量來看，2007年232套，2008年112套、2009年243套、2010年96套，今年僅成交32.5套。免年春節檔期一手房日成交量較去年同期大跌66%。」上海永慶房屋總經理陳史翎表示，受調控政策影響，本月以來上海一手房市場各類住宅成交量均跌約八成，尤以800萬元以上的豪宅成交量跌幅最甚，較1月同期大跌94%。

### 發展商售樓壓力增

上海2月前15日新增一手房供應面積僅298302平方米，環比1月同期的1499674平方米銳減80%；其中，住宅供應面積爲269119平方米，環比1月同期的521170平方米，跌48%。同時，截至17日，上海一手房累積存貨396649套，按去年均成交6975套計算，消化存貨需57個月。在市場低迷、政策加緊調控等影響下，地產發展商的壓力已加大。

目前上海樓市各區域樓盤的成交均價也出現明顯「跳水」，陳史翎分析說，「限購令」限制了本地「炒房客」與「高端買家」進場，這是導致成交量大幅下滑的主因。這些買家資金充裕，房產稅、加息對其影響甚微，但「限購令」卻使他們無法再將地產作爲資產配置的手段。同時，隨着境外投資機構購本地房門檻的提高，熱錢也無法進入上海，因此是次調控已基本切中要害。

## 京房租急漲 大學生何處覓「蝸居」

【本報實習記者張軼駿北京十八日電】被稱爲「京版國八條」的房地產調控政策明確規定外地在京購房需納稅滿5年。此令一出，不僅對房地產市場帶來巨大影響，也進一步刺激租房市場，而租金的上漲，對應屆大學生畢業生留京就業，將是個大難題。

17日，記者以應屆大學生身份走訪海澱清華園、石景山魯谷和門頭溝雙峪三家地產中介。清華園附近一居室月租均價已達3000元，較好的小區更達5000元，西六環以外的雙峪價格最低，但也要1800元。

2010年公布的《中國大學生就業藍皮書》顯示，大學生畢業後半年內平均月薪2756元。這表明，北京六環以外的房租佔他們平均月薪65%以上，而四環附近的房租已超過他們的平均月薪。

雙峪、魯谷地產中介工作人員告訴記者，現在返京工作的人已一定程度上帶高了平均租金。而隨着「京版國八條」出台，許多原本打算購房的外地人只能租房，加上應屆大學生即將畢業，加快刺激租金上升，不排除會有暴漲的可能。

### 「畢業後只能睡大街」

此前，住建部明確規定最小出租單位不能小於原設計的房間，地下室、陽台等不能出租供人居住。但目前應屆大學生薪酬水平和房租存在的矛盾，對想在北京工作的外地大學生來說，似已沒有什麼辦法了。



「現在啃老的年輕人都遭到鄙視，我也不想畢業後長期花父母的錢。但按照「京版國八條」，加上不准群租，不准住地下室等。畢業後我只能睡大街了。」北京一所高校新聞專業的學生宗良如是說。

記者發現，即使是在「京版國八條」有着濃厚的「排外」味道的政策出台後，留京工作仍是應屆大學生畢業後的首選。不過，接受採訪的大學生普遍表示，如果房租漲至難以承受的話，也只能離開北京，到別的地方去發展。

「京版國八條」將刺激租金上漲 彭博社  
▼房租上漲令應屆大學生畢業生難以留京就業 美聯社



## 滬去年房產投資2000億

【本報記者楊楠上海十八日電】上海市統計局18日發布的《2010年上海市房地產市場運行情況分析》顯示，2010年上海房地產開發投資快速增長，自4月份以來投資累計增幅保持三成以上，全年完成開發投資達1980億元人民幣，比2009年增長35.3%。

報告指出，各項調控政策的落實，雖有效抑制了投資、投機購房需求，但由於近兩年上海商品房竣工面積連續下降，後續供應量不足依然存在。

上海市統計局指出，2010年上海房地產開發投資快速增長原因包括：全年上海保障性住房完成投資335億元，比2009年增長72.3%；土地購置費快速增長，全年達449億元，比2009年增長1.1倍，佔房地產開發總投資的22.7%；受2009年房地產市場銷售較好，以及適度寬鬆貨幣政策雙重影響，開發商加快項目建設進度，引起投資增長的滯後。

隨着房地產開發投資的增長，上海商品房在建規模繼續擴大。2010年上海商品房施工面積11295萬平方米，比2009年增長13.4%，其中商品住宅施工面積7313.85萬平方米，增長11.6%。

去年，上海房地產開發企業建設資金充裕，項目建設資金到位情況良好。原因在於受2009年銀行信貸規模擴大的影響，房地產開發企業結餘資金規模較大，顯示金融業對上海房地產發展支持力度明顯。