



核心报道

房价

如何才能控制住房价上涨的势头?

国家统计局昨公布70个大中城市房价指数,66个城市环比上涨,下降的只有温州一座城市 南京新房价格2月环比涨2.0% 再创两年来涨幅新纪录

房价又涨了,而且涨得更多了。国家统计局昨天公布的2月份70个大中城市房价变动显示,2月份70个城市中仅温州1个城市房价下跌,上涨的多达66个。一线城市房价飘涨,而南京环比涨2.0%,同比涨5.3%,涨幅分别列全国第6和全国第4,涨速已经向一线城市看齐。

现代快报记者 马乐乐

2月份我国房价环比上涨的城市扩大到66个

2月份全国70个大中城市中 新建商品住宅(不含保障性住房)价格

环比 上涨 66个 ▲3.1% 持平 3个 下降 1个

同比 上涨 62个 ▲8.2% 下降 8个

二手住宅价格

环比 上涨 66个 ▲2.2% 下降 4个

同比 上涨 49个 ▲6.7% 持平 3个 下降 18个

个:城市 %:最高涨幅

资料来源:国家统计局

新华社记者 康迎 编制

70个大中城市新建商品住宅 价格变化城市分类统计

时间	上涨城市	持平城市	下调城市
2012年			
1月	0	22	48
2月	4	21	45
3月	8	16	46
4月	3	24	43
5月	6	21	43
6月	25	24	21
7月	50	11	9
8月	36	14	20
9月	31	15	24
10月	35	18	17
11月	53	7	10
12月	54	8	8
2013年			
1月	53	7	10
2月	66	3	1

环比数据(数据来源:国家统计局)



制图 李荣荣

(数据来源:国家统计局)

全国:京沪广深房价加速上涨

70个城市,仅有1个城市房价环比下跌,统计局的房价变动报告,揭示了这一个残酷的现实。环比下跌0.4%,同比下跌10.7%,昔日炒房人的大本营温州,其房价走势如同挤泡沫。

撇开温州,房价的上涨已经“全面开花”:3个城市持平,66个城市上涨,一线城市再次成为“带头大哥”。

北京、广州环比双双上涨

3.1%,势头越发凶猛;上海、深圳的房价环比涨2.3%和2.2%。从数据看,北京、广州、上海的房价涨幅都超过了1月份,深圳涨幅与1月份持平。

同比方面,广州的涨幅已经高达8.2%,居全国之首;北京紧随其后,达7.7%;深圳为5.8%;上海则略低一些,为4.1%。

综合今年前两个月的数据看,京沪广深这四大一线城市的房价

已经一骑绝尘,大有脱缰之势。

除了温州之外,昆明、大理和桂林2月份房价涨幅为零,三个西部城市勉强为房价榜单挽回了些许颜面。

二手房方面亦然。70个大中城市中,价格环比下降的城市只有4个,上涨的城市却有66个。北京房价环比上涨2.2%,领涨全国。温州、泸州、南宁、海口成为仅有的4个环比下跌城市。

南京:连涨大半年,涨幅创新高

一线城市房价跑得快,南京也追得紧。统计局报告显示,1月份南京房价环比涨1.2%,创限购两年来最大涨幅,2月份环比上涨2.0%,再次刷新纪录。而在同比方面,南京房价涨幅达到5.3%,将一线城市上海都甩在身后。

70城中,环比涨幅第6,同比涨幅第4,虽然房价的绝对值无法

与一线城市相提并论,但南京房价的涨速已经俨然跻身第一梯队。

从成交看,2月份南京新房成交4176套,虽然不及1月份7000多套的巨量,但同比仍然上涨2成多,与此同时楼市库存跌破了4万套。

从销售看,虽然有春节假期在2月份中,但南京楼市2月份卖得还挺火。中海凤凰熙岸卖145套,

销售额6.4亿元;海峡城卖138套,销售额2.6亿元;华润悦府卖30套,销售额1.9亿元——前三甲楼盘的销售业绩都很红火。而中海、华润等高端楼盘放量,也促成了楼市成交价格的上扬。

二手房方面,统计局数据表明,南京2月份环比上涨0.8%,同比上涨2.3%。

担忧

房价再不“刹车”,今年任务咋办?

2月20日国务院出台“新国五条”,时隔两年后重提房价控制目标,其中要求省会城市要制定今年的年度房价控制目标,并在一季度内向社会公布。按照这个要求,南京将在3月底之前公布2013年的房价控制目标,距离今天只剩10来天时间。

虽然“新国五条”并没有明确要求“房价控制目标”的参考依据,但是两年前的历史经验可以视为参考。2011年初,中央也曾经要求各地出台年度房价控制目标。当年一季度末,南京曾经出台了年度房价控制目标:2011年度南京新建住房的价格涨幅,要明显低于居民人均可支配收入增幅,低于2010年度全市新建住房价格涨幅。当年的房价控制目标为不超过10.4%的涨幅,最终南京完成了这一控制目标。

事实上,2011年多个城市

制定控制目标时,也多用人均可支配收入作为参考数值。不少专家认为,如今再度制定目标,这依然是重要的数据。根据此前政府部门公布的数据,2012年南京的城市居民人均可支配收入增幅为14%,这预示着即将公布的房价控制目标不太可能超过这个数据。

然而,1月份房价环比涨1.2%,2月份涨2.0%,头两个月的房价涨幅,已经给尚未出台的控制目标来了一个“下马威”,今年剩余的月份中房价该如何控制,无疑将是个难题。

更令人担忧的是,即使在2月底调控新政出台,地方细则落实在即,楼市温度依然没有降下来。从最近半个月的南京楼市情况看,涨价楼盘依然多多,且不少涨价楼盘也同样能受到买房人的追捧。在河西,个别正在酝酿上市的楼盘,甚至放言价格要冲“4”字头。

分析

政策落地将给楼市“浇凉水”

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,货币供应量增加导致市场流动性宽松,这是导致房价持续上涨的最根本的因素。他表示,央行的数据显示,当前的信贷以及流动性扩张形势较为迅猛,2013年前两个月M2增速16%左右,比2012年12月份提高2个百分点左右;其中1月份的新增人民币贷款达到1.07万亿,创三年来新高,社会融资总量1月份达到2.45万亿,创出单月历史新高。稳定的经济环境以及仍然较为宽松的货币政策,利好2013年楼市。

他还指出,“新国五条”细则之后,二手房市场部分需求转移至一手房市场,加之政策“末班车”的效应,这也就可能导致一手房市场成交继续放量,助推新房市场在政策发布经历观望之后重返火爆的行情与房价上涨

的趋势。

张宏伟指出,一旦房价出现报复性反弹风险,政策面在执行力度上比如限购政策、二套房贷、二手房交易环节等方面有可能再度“阶段性”收紧。一旦“新国五条”细则具体落地各地执行,政策面对于市场的影响就开始显现,房价短期内快速反弹与上涨的趋势有可能会得到缓解。

“最近的楼市状态,与限购令出台之前的情况有些相似。”南京一家地产研究机构人士表示,一方面部分开发商“加速跑”,人为制造紧张加紧出货;另一方面部分买房人看涨后市,心理恐慌导致加速出手。他同样认为,此次调控可能将比之前更“精准”,南京这样涨速过快的城市,可能会有“重典”,一旦政策落地,楼市将会“平静”下来。

网友声音

@利箭之健:老百姓之殇。

@宾理达:现在是政策真空期,房地产商就赶紧加油涨,涨得够高了,就有更多的降价空间,也好讨价还价了。

@麦积烟雨mjyy:任志强说

准了!

@书香伴月:衡量调控效果的唯一尺度是看房价是否跑赢CPI。

@斯特洛夫大柴夫斯基:我就是去年没入市的购房者,我都欲哭无泪了,我在广州!

链接

传北京落实“新国五条”,官方否认

在地方房地产调控细则将出未出之际,市场对消息格外敏感。针对国内媒体关于北京已出台“新国五条”细则的报道,北京市住建委表示,该市目前并未出台楼市新政细则,如果有相关政策将第一时间发布。

为遏制中国楼市过热的势头,“新国五条”出台,其中关于个人住房转让按差价征收20%个人所得税的规定引起市场震动,并导致

二手房成交大增。

有媒体此前援引中介消息人士称,北京已落实“新国五条”细则,若出售房产是满五年唯一住房,仍免征个税;若是满四年唯一住房,则只征收卖房所得的4%个人所得税,满三年唯一住房征收8%,以此类推。若不是唯一住房,无论是否满五年,都要征收卖房所得的20%个人所得税。但这个消息遭到了官方的否认。