

2013年6月7日 星期五  
责任编辑:王娟 电话:6203145  
版面设计:陈艳 校对:陈亚莉

百城房价连涨 12个月

# 二三线城市涨得最快



中国指数研究院发布《中国房地产指数系统百城房价指数》,数据显示,2013年5月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10180元/平方米,环比4月上漲0.81%,自2012年6月连续第12个月环比上涨,其中77个城市环比出现上涨。

虽然房价连续上涨,但是5月涨幅比上月缩小0.19个百分点。在上涨的城市中,涨幅居前的是厦门、嘉兴、汕头、芜湖等二三线城市;而在环比下跌的城市中,以西安、贵阳、济南等二线城市居多。

同比来看,全国100个城市住宅均价与2012年5月相比上涨6.90%,涨幅相对上月扩大1.56个百分点。北京、上海等十大城市住宅均价,与上年同期相比上涨

9.68%。

根据百城价格指数对北京等十大城市的全样本调查数据显示,2013年5月,十大城市住宅均价为17202元/平方米,环比上月上涨1.05%。其中北京涨幅排名第三。同比来看,本月十大城市住宅均价同比全部出现上涨,其中广州、北京、深圳、成都涨幅均超过10%。

在二手房方面,2013年5月,十大城市主城区二手住宅样本平均价格为24374元/平方米,环比上月上涨1.01%,涨幅较上月缩小0.86个百分点。

**专家:房价涨幅继续缩小**

中国指数研究院副院长黄瑜表示,进入5月以来,随着“国五条”、限价等调控政策的逐步落实,开发企业推盘积极性有

所下降,部分购房者观望情绪渐起,多个城市住宅成交量相比上月继续下降,全国房价涨幅继续缩小。

黄瑜认为,与住宅市场成交受限不同,土地市场在5月继续升温,北京、上海、长沙等地频现“地王”或高溢价成交,促使住宅价格上涨预期继续释放。

在政策层面,有关房产税的争论和猜测继续存在,但本月并无新政出台,政策以稳为主;部分城市的新开楼盘尽管面临“限价”限制,但多数项目价格稳中有涨。

在土地价格上涨、热点城市当前供应依然不足、货币政策预期放宽的大环境下,未来房价继续上涨的预期依然较强。

(据《法制晚报》)

## 一线城市年内库存减少3万套

中原地产研究中心统计数据顯示,全国主要的一、二线城市中,截至6月初的住宅库存为171.73万套,相比年初的180万套下降了4.6%。其中去库存最快的城市为北京,从年初的8万套下降到了目前的6.3万套。四个一线城市的住宅库存从年初的22.7万套下降了到目前的19.98万套。

从整体市场来看,市场依然处于供不应求状态,特别是在一、二线城市,这也导致了房价在一、二线城市继续上涨。之所以出现这样的现象,中原地产市场研究部总监张大伟从四方面向记者分析了原因。

首先,中国房地产市场已经不存在绝对意义上的供需紧张。国家统计局数据显示,截至4月份,全国在建的住宅面积超过了36亿平方米。虽然其中很大部分是已经售出的期房,但都是未入住的房源,这部分后期供应面积按照人均30平方米计算,可以满足1.2亿人口居住。

其次,“需求不均衡、供给不均衡、存量不均衡”是目前房地产市场的主要特征。一、二线城市由于集聚了相对较多的经济资源,导致人口过度集中,新增需求持续上涨。二、三、四线城市由于没有人口因素支持,住宅库存积压现象明显。

第三,“国五条”落地后,一、二线城市库存下降的速度有所放缓,信贷的逐步收紧,整体市场的成交量出现调整。房价虽然依然维持上涨的趋势,但涨幅明显放缓。

第四,房地产的城镇化速度已经明显超过经济城镇化速度。国家统计局局长马建堂此前在介绍2012年国民经济运行情况时指出,2012年中国城镇化率比上年提高了1.3个百分点,达到了52.6%。而如果按照中国人口总计13亿估算,在建房屋如果不考虑现有城市改善需求,都入住新增农村人口的话,可以直接提高城市化率10个百分点。

(据中国经济网)

## 巴菲特:中国一堆人豪赌房地产

飙升的房价仍是摆在中国领导人面前的一个政治问题若问普通老百姓的中国梦是什么,拥有自己的房子是比较普遍的回答。然而,连年上涨的房价让很多人无法实现这个梦想。

从长远来看,房价上涨似乎是大势所趋。中国正在开展人类历史上最大规模的城市化大潮,必定要为新增的城市居民修建住房。

现有住房条件不佳,因此只要经济条件允许,人们就会迁入现代化住房。地方政府通过向开发商出售土地赚了很多钱,而投资者除了投资房产之外没有太多方式可以安置资金。所有这一切表明房价上涨压力不会消失。

据《北京青年报》报道,就在中国人依然热衷于房产投资之时,近来,国际投资大师纷纷表示投资中国楼市风险很大。

在2013年5月召开的伯克希尔·哈撒韦公司股东大会上,股神巴菲特对中国媒体表示自己坚决不会在中国买房。这一次巴菲特给出不在中国买房的理由却是,他对中国楼市的游戏规则并不了解。其实股神不过是看清了中国楼市本质,为了规避风险才选择不进入,因为一场全民狂欢式的豪赌确实风险太高。

早在2010年5月,巴菲特在接受中国媒体采访时就曾表示:“中国的房地产市场就是在赌博,而且赌得很大。有一群人在大面积地豪赌。”

著名投资家、索罗斯基金管理公司创始人乔治·索罗斯在参加博鳌亚洲论坛2013年年会前,在香港接受新华社记者专访时表示,如果现在入市投资楼市将承担重大风险。

这两位投资大师可以说是当今国际投资领域的领军人物,过去多年以来一直保持着骄人的投资业绩。巴菲特在过去45年的投资回报率平均为20%,这样的业绩让所有投资界同行都为之羡慕。但如果把这样的回报率放到北京楼市来看,那就逊色于绝大多数北京房产投资者了。过去十年里,北京房价保守地说平均涨了五倍。这样算来,平均每年的回报率50%。如果扣除贷款部分,只算自有资金的投资回报率,恐怕还得翻倍。另外,像2009年至2010年房价暴涨,很多楼盘两年房价就翻了一倍。

(据中国证券网)

## 警惕“限房价 竞地价”产生垃圾建筑

北京“国五条”出台已两个月有余,房价没能降下来,反而有继续上升的趋势。靠限制需求和交易的调控方式已经走到了穷途末路,其根源在于只限房价不限地价是不可能使房价真正下降的。管理层似乎也意识到了不改变目前的土地出让方式,很难使房价长治久安。

为了防止地王的再次出现,北京市国土局5月27日叫停了“准地王”——丰台区夏家胡同地块的出让。5月30日,北京国五条细则出台整整两个月之际,北京再次出现停滞许久的“限房价、竞地价”地块出让,将于7月3日出让的昌平沙河地块将会设置1.4万元/平方米的限价。挂牌资料显示,该宗地起价为305125万元,起始楼面价约5968.9元/平方米,远低于去年成交的临近地块。此为继2011年9月以来再次使用此方式出让土地。

“限房价、竞地价”看似很美,但仔细想想,未必真能限价房价。

首先,目前北京正在执行的限价政

策,已经被开发商以额外收高额装修款的方法破解。虽然市建委表态要对这种行为进行规范,但是迟迟拿不出解决方案。在这种情况下再推出“限房价、竞地价”意义何在呢?最终限住的只是名义上的网签价格,而开发商绝不会真的按照限价卖房。

其次,在售价被限制的情况下,如果开发商不能额外收取装修款,那么为了赚取更多的利润,开发商就剩下在建筑质量上偷工减料了。其后果恐怕比额外收取高额装修费更可怕。

近日有媒体援引消息人士的话称,未来北京将有300多公顷作为“限房价、竞地价”的土地得以落实,该类型土地将占到全部供应量的22.4%。如此大面积的供应量,如何防止“楼歪歪”、“楼倒塌”、“楼脆脆”的出现?除依靠开发商自己的良心外,政府相关部门能否拿出行之有效的建筑质量控制方案,这恐怕要比制定政策更加困难。如果不能控制好这类限价房的建筑质量,日后出现大量

的垃圾建筑,即使房价被控制住也是一种严重的资源浪费。

另外,这类限价房的售价如果明显低于市场价格,必然引来大量的购买者,在配售过程中购买资格如何界定,如何保证公平,如何避免其中的权利腐败,都将考验政策制定者的智慧。

除了上述问题之外,看似很美的“限房价、竞地价”背后却透视出当前政府既不想让房价上涨又不想让地价下降的矛盾心理。房价如果继续上涨政府会背上房价调控不力的巨大压力,但如果地价下降了,政府的财政收入又会减少。“甘蔗没有两头甜的”,不限制地价,只限制房价是不可能的。其最终的结果不是开发商变相涨价就是偷工减料。政府只有从土地财政的依赖中摆脱出来,地价才有可能下降,房价才有可能下降。

(周宏)