

# 一线城市住房拥有率近七成

## 网友纷纷表示“被平均”

综合媒体报道，拥有一套属于自己的住房是国人一直以来的梦想，那么中国的住房拥有率究竟是多少？日前，浙江大学与清华大学有关机构联合发布中国40个城市住房拥有率报告显示，长沙以90.1%的居民拥有住房率位居榜首，广州、北京、深圳和上海4个一线城市住房拥有率排名40个城市的最后四位。对于这一数据，不少网友纷纷表示“拖后腿”“被平均”，称住房公平、居住条件远比高拥有率重要。

**住房拥有率长沙居首 上海最低**

此次的报告由浙江大学不动产投资研究中心、清华大学媒介调查实验室与《小康》杂志联合发布。调查涉及4个一线城市、2个直辖市、26个省会城市和8个重点城市，共计40个城市。

在40个城市排名中，长沙以90.1%的居民拥有住房率位居榜首，上海以67.9%的比率排于末位。广州、北京、深圳和上海4个一线城市排名最后四位，其中，北京以70.7%的比率排名倒数第三。重庆以80.2%排名11位。而其余调查城市的居民拥有住房比率均在70%至80%之间。

值得注意的是，杭州、南京、宁波、青岛、厦门等经济较为发达的省会或重点城市，住房拥有比率排名也大都靠后。

报告显示，2009年以来，超七成国人购买了住房，其中用于满足刚性需求的占六成以上。调查结果称，有21.4%的受访者表示没有买

房，65.4%的受访者拥有一套住房，10.9%的受访者拥有两套住房，2.0%的受访者拥有三套住房，0.3%的受访者拥有四套住房。

**“一线城市房价高导致置业难”**

对此，中原地产研究总监张大伟表示，一线城市之所以住房拥有率比较低，是因为一线城市的外来人口非常多，房价又特别高，再加上诸如限购等严厉调控政策使得购房需求受到一定的影响，这些甚至对刚性需求也产生了影响。

“一线城市外来人口多，所以住房自用率也就相对低。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭接受中新网房产频道时做出如上表述。

合富置业首席分析师龙斌表示，在此项调查中，一线城市的住房拥有率偏低，并不奇怪。分析起来，主要与一线城市外来人口比例较大有关系。并且，一线城市住房拥有率偏低，并不奇怪。

“住房拥有率低也不能完全说明问题。”张大伟表示，有很多廉租房、公租房没有纳入统计中，严格地讲，银行贷款买来的房子只有还清贷款了，房子产权才算自己的。

**“数据掩盖居住条件等指标”**

在这份《中国居住小康指数》榜单中，即使是排名最低的海，其住房拥有率也高达67.9%。这意味着，上海近七成人拥有住房。而对于这一数据，网友纷纷表示质疑，称“拖后腿”、“被有房”。部

分网友表示，住房公平远比高拥有率重要。

不久前，西南财经大学和中国人民银行共同发布了一份《中国家庭金融调查报告》，报告称报告称目前中国自有住房拥有率高达89.68%，远超世界60%左右的水平（美国为65%，英国为70%，日本为60%），处于世界前列。对此，很多网友也直呼与自己感受不符。

两份报告中，中国住房拥有率均超出世界平均水平，让人质疑其调查的科学性和真实性。《小康》杂志社相关人士称，“我们没有严格限定住房拥有率的定义，这个是根据受访者自己的理解来填的。”

据新快报报道，中国社科院财经战略研究院研究员杨志认为，家庭拥有自有住房，不代表居住问题已经解决。通常经济发达国家自有住房拥有率低，而落后国家的自有住房拥有率高。发达国家人口流动性强，为了减少住房买卖的麻烦，很多人宁愿租房住而不是买房。落后国家人口流动性较差，拥有自有住房的家庭，反而更可能居住在自己拥有的住房中。因此，单单以家庭是否拥有住房来判断居民的居住条件，往往高估了居住条件，也可能导致住房公共政策选择的不当。

新华日报援引江苏省住建厅房地产监管处副处长李强的观点则认为，官方从未提过“住房拥有率”的概念，而是按照住建部口径，只提“住房私有化率”，即私有住宅的面积占全社会住房总面积的比率。但这同样也有“被平均”的问题，比如住房私有化率是90%，并不意味着100个家庭中有90个家

庭有自己的房子，而很可能是其中的部分家庭拥有不止一套房子。

一位业内人士表示，住房拥有率高并不代表住房资源分配的公平和均衡，有的家庭有好几套房，有的家庭却买不起房，所以数据很可能反映的是“平均数”，不少家庭“被平均”了。

上述业内人士认为，公众关注的是自有住房拥有率的高低，但实际上关心的是自己是否拥有较好的居住条件。从这一点来说，住房公共政策应着力在“有房住”以及是否能提供更好的居住条件上，而不是“有住房”上。

(中新)



多地楼市持续回暖——

## 郑州“耐得住寂寞”吗？

**【全国】多地楼市回暖**

5月份以来，楼市明显有了回暖迹象，全国多个城市刚需大量释放，成交量稳步回升，市场氛围活跃。

北京住建委网站公布的数据显示，5月份全市新房网签总量为10502套，环比4月网签量上涨了34.2%，与去年同期相比涨幅达43%。这是北京执行限购政策15个月以来，新房成交量首次突破万套，创15个月来新高，楼市成交量已恢复至调控前水平。

事实上，在全国不少城市都出现了成交回暖的迹象。

据中原地产统计，截至5月29日，5月份全国54个典型城市累计成交已近20万套，创2011年初新一轮调控以来的月度新高，分析人士预计，整个5月份54个典型城市的成交量很可能再次突破20万套的大关。整体来看，5月份市场已呈现红火之势。

与此同时，各主要城市库存数量也大幅减少。据北京中原市场研究部统计数据显示，北京、上海等10大城市的住宅库存套数合计为59.8万套，环比4月底减少了近万套，住宅面积减少了百万平方米，

十大城市合计库存面积减少了1.5%。

这10大纳入统计的城市为北京、上海、深圳、广州、南京、苏州、青岛、宁波、苏州、厦门和福州。其中，除上海、南京库存小幅上涨外，其他城市均有下调。

**【郑州】楼市耐得住寂寞吗？**

多地楼市回暖的背景下，省会郑州房地产市场又表现如何呢？

5月26日，中州大道某项目开盘选房，1031套房源销售一空，开盘当天售罄。而在同一天，东区某项目再度以事实撼动全城，开盘当天劲销87%。其他楼盘销售成绩也不俗：经三路某项目开盘当天上午去化近8成，二环一项目开盘前一天遭遇业主彻夜排队，上周末开盘的一些楼盘反响也较好，当天即售出七八成房源。“日光盘”重出江湖，为楼市回暖说增添了有力的佐证。

据郑州市房管局公布的数据显示，从3月份开始，郑州楼市逐步迎来回暖：3月商品住宅销售套数为7370套，4月住宅成交6342套，相比去年的3460套和2831套分别上涨113%和124%。5月份整体数

据尚未公布，但是，360房产网监测数据显示，5月第一周郑州楼市商品房网签1825套，第二周网签2036套，与4月份同期相比销量稳步提升。

河南财经政法大学教授刘社告诉记者，“红五月”是红定了，虽然具体的数据还没有出来，但是从零星的数据来看，5月份的成交“井喷”还是可以期待的。“但是具体‘红’成什么样，还要看数据才知道。超过4月应该问题不大，估计会给大家一个惊喜。”

**【分析】与楼市微调有一定关系**

各地楼市成交放量，背后都有哪些因素在支撑？多数业内人士认为，此轮楼市回暖，一方面与开发商持续“以价换量”战术密不可分，另一方面也与近期政策的微调有一定关联。

对于楼市显现回暖迹象的原因，竞合地产董事长王东认为，首先是由于政策微调，尤其是首套房贷利率的调整，对首次置业的自住性需求群体影响明显；第二是季节性因素，通常每年的三、四、五月份是个成交量的小高峰；第三就是开发商的价格策略，目前热销楼盘

往往采取了低价策略，采取“以价换量”的战术。

王东强调说，楼市成交量的上涨虽然与房价的持续回落不无关系，但是类似首套房贷利率优惠、提高公积金贷款额度等针对刚需的利好政策无疑也是刺激购房者从“观望”到“入市”的强劲推动力。

据报道，自2011年下半年以来，约有30个城市出台了不同程度的楼市微调政策，内容涉及限购范围变化、土地出让、普通住宅标准、税费优惠、购房补贴、公积金贷款额度调整等，其中，运用公积金这一信贷手段的城市超过10个。

而郑州同致行市场总监曹庆伟认为，成交的上涨不能全部归功于微调的作用，限购压抑了很多刚需，很长时间不能买房，需求需要释放。不过曹庆伟也表示，微调可以刺激部分刚需入市，但促进作用有限。

然而，各地楼市恢复性回暖，会不会使各地的微调政策被再次叫停？

竞合地产董事长王东分析，目前市场不能说全面回暖，楼市还处于一个不稳定的状态，而且政策层面在满足保障需求、支持刚性需求、遏制投机需求等方面一直是清楚的，地方以保障刚性需求及合理的改善型需求为出发点，进行适度微调，是符合中央调控政策的，将来地方微调可能会是一个趋势，未来开发商仍然需要通过价跌量升来刺激市场。

(大河)



**核心提示**

近期北京、上海、深圳、南京等多地楼市成交量呈现上扬态势，刚需在低价和优惠刺激下需求大量释放，市场氛围活跃，各开发商也在此形势下努力抓住传统热销期，市场表现热烈，人头攒动的购房场面又重现各地售楼现场。全国楼市逐渐回暖的背景下，省会郑州的楼市能耐得住寂寞吗？