

# 楼市回暖调高开发商期望

## 业界称后市将保持平稳

国家统计局于2月22日发布1月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。新房和二手房价格同比上涨的城市个数比去年12月份均有增加，房价整体回升的态势十分明显。业界称，新年“开门红”令开发商对利润的要求可能更高。但“国五条”出台表明中央稳定房价的决心，展望全年，市场总体将保持平稳增长。

### 市场房价整体回升

根据国家统计局发布的统计数据，与去年12月相比，1月份70个大中城市中，价格上涨的城市有53个。环比价格上涨的城市中，涨幅均未超过2.2%。与去年1月相比，70个大中城市中，价格上涨的城市有53个。同比价格上涨的城市中，涨幅均未超过4.7%。

在70个大中城市中，部分热点城市和中心城市交易量持续放大，房价上涨较多。1月份，北京、上海、广州和深圳等一线城市环比涨幅有所扩大，环比涨幅分别为2.1%、1.3%、2.0%和2.2%。4个一线城市二手住宅销售价格环比涨幅分别为1.0%、0.8%、0.4%和0.5%。

中原地产市场研究部分析指出，去年四季度以来楼市的活跃态势延续到了今年，主要市场在今年1月呈现淡季不淡的格局，其中一线城市表现尤为火热。中原地产重点监测的30

个主要城市新建住宅成交接近去年下半年平均水平。

中原地产市场研究部总监张大伟表示，1月，全国40个大中城市一手住宅共成交2436万平方米，环比上月回落8%，但与2012年月均成交水平相比，仍有17%的增幅。目前来看，主要城市成交依然活跃，价格逐步攀升已经导致“国五条”的出台，调控力度得到重申。

专家表示，地方的配套政策或将以“组合拳”的方式出台，不出意外的话，对于“国五条”的进一步执行及细化也将落实。政策组合将主要集中在财税政策、贷款利率、年限等金融政策，以及对二套房的限制上。

### 融资拿地热情不减

“面对持续回暖的楼市，开发商融资和拿地热情持续不减。”张大伟指出，本月房企在香港发债融资大幅增长，总额达87亿美元。13个中原地产监测的城市住宅用地成交与历史同期相比依然处于高位。

据中原地产市场研究部统计，万科等18家在A股或H股上市的房企，今年1月合计实现销售额958亿元，环比上升7%，同比上升178%。越秀集团、中国海外、万科、碧桂园、华润等传统龙头房企的销售均有上涨。

张大伟分析，1月房企销售出现开门红的局面，主要受到调控因素和春节因素的双重影响。2012年1月，楼市成交惨淡，房企普遍销售不佳，基数较低。2012年底，房企集中推盘，认购未能在年底完成签约部分的业绩计入1月销售量，这是2013年1月实现开门红的主要原因。

据介绍，万科等房企的资金明显好转，目前处于积极的扩张期，拿地频次明显加快，在土地市场多有举措。在土地溢价已经上涨的情况下，开发商对于利润的期望值会越来越高。

“国五条”出台后，不少开发商依然看好今年楼市。在北京市场上，预计有36个项目将于3月集中入市，新增住房将超过14000套。虽然不少项目的后期尚未公布开盘价格，但记者电话询问后得到答复是，“价格会略有提高”。

一位开发商表示，从目前来看，一、二线城市的需求量大，还有很大潜力可挖，对于“国五条”，无论将进一步出台房产税扩容，还是二套房贷从严等政策，今年公司的销售目标不会因此改变，将力求“稳中有升”。不少开发商都认为市场将继续回暖，量价齐升的局面不会改变。

### 后市将保持平稳

业界称，由于调控政策的威慑力和调控长效机制的逐步建立，预计全年市场总体将保持平稳增长，今年住宅供应同比将略有增加。市场需求在2012年井喷之后，在“国五条”以及目前限购限贷政策的影响下，今年增长也将有所放缓。

“限购限贷政策没有取消，投资性需求依然被抑制。”张大伟表示，去年，市场出现复苏的一个主要原因是整体信贷市场的宽松，在今年经济逐渐企稳后，市场再出现针对房地产信贷宽松政策的可能性不大。

专家分析，市场供需结构并未出现大的缺口，虽然2011年开始各地土地成交有所减少，但在价格上涨放缓后，房企土地开发的周期明显缩短，以速度求利润，此前单个项目可能销售3至5年，而现在大部分缩短在3年以内。今年，市场供需缺口加大的可能性不大。

“综合分析来看，市场整体上不存在全面反弹的基础，量价大幅上升的可能都不大。”张大伟建议，对于开发商而言，应该抓住目前市场活跃的机会快速出货，才能为全年的表现奠定基础。

(孔祥鑫)

数据显示：

## 上周全国大部分城市房产成交量上涨

中国指数研究院数据研发中心2月26日公布“中国主要城市房地产市场和土地市场交易情报”，数据显示：2月18日至24日的1周内，八成以上城市房产的周均成交量同比上涨，20个主要城市土地市场供应量、成交量均减少。

在房产成交监测42个城市中，周均成交量除上海、苏州、贵阳、惠州、包头、长春、泸州以外，同比均上涨。其中，大连涨幅最大，为358.82%；其次是温州，涨幅达358.25%。

在包括北京、天津、上海、杭州、武汉、南京、广州、深圳、成都、重庆等重点城市中，除了苏州、上海的房产成交量分别下降43.22%、5.39%外，其余城市均现上涨，其中杭州涨幅最大，达到102.68%。

与近期节节上涨房产成交量相对，城市土地市场供应量、成交量却均呈减少态势。

中国指数研究院数据信息中心监测显

示，上一周监测20个主要城市共推出各类土地82宗，较上期减少127宗；推出面积383万平方米，较上期减少448万平方米。其中，武汉、宁波和天津分别推出62万平方米、59万平方米和49万平方米，为推出量较大的城市。

各类土地共成交73宗，较上期减少25宗；成交面积400万平方米，较上期减少123万平方米。其中，重庆、天津和佛山分别成交126万平方米、60万平方米和43万平方米，为成交量较大的城市。

上周监测的20个主要城市推出住宅用地21宗，较上期减少32宗；推出面积128万平方米，较上期减少236万平方米。其中天津推出34万平方米，为推出量最大的城市。本期成交住宅用地17宗，较上期减少3宗；成交面积126万平方米，较上期减少28万平方米。其中重庆成交41万平方米，为成交量最大的城市。(中新)

的中低收入人群，根本就不属炒房人员。所以，旨在调控房地产市场的房产税改革，自然也就不应将这部分人群纳入覆盖范围。

需要看到的是，广大仅拥有一套普通住房的人当中，不少人仅有的一套住房都是其常年节衣缩食、穷尽全部积蓄购买的。对于不少家庭来说，支付仅有的一套住房的按揭款已令他们不堪重负，如果在此基础上还要向其征收房产税，无疑将会令其负担愈加沉重，这样也就必然会对民生起到损害作用。

所以，像贾康所表示的，房产税改革不覆盖低收入人群，只调节高端住宅与高收入人群，才真正契合房产税改革的初衷，同时也有利于维护住房消费领域的民生。未来房产税改革扩大试点范围与全面推行，显然都有必要坚持与贯彻不覆盖低收入人群、只调节高端的原则。(魏文彪)

## 专家：房产税不覆盖低收入人群

### 应坚持只调节高端

近日，国务院常务会议提出，继续做好房地产市场调控工作，扩大个人住房房产税改革试点范围。财政部财科所所长贾康接受媒体采访时表示：“中国未来的房产税改革，绝不可能覆盖低收入人群。房产税改革应该是坚持只调节高端。”

近些年来，有关房产税改革各种说法都有，其中一种说法是，房产税未来可能会普遍征收，包括一套房以及普通住房在内。这令不少仅仅拥有一套普通住房的民众颇感担忧。贾康的表态，无疑让不少仅拥有一套普通住房的中低收入人群悬着的心有所放松。

其实，房产税改革就其制度设计初衷来说，原本就是拟作为房地产市场调控的一项举措推出的。既然如此，房产税征收对象就应该是那些拥有多套住房的炒房人员以及高端住宅拥有者。而那些仅拥有一套普通住房

## 专家称全国房价十年仅涨143%

### 城镇均价5791元

近日，网上一则“盘点十年房价”的微博引发网民热议，十年间全国城镇平均房价从2381元上涨到5791元，十年上涨143%。而据记者查阅官方数据，广州市房价十年来“疯涨”幅度远高于全国水平，涨幅高达261%。

### 全国涨幅均递增一成多

近日，独立经济学家、现任中企资本主席杜猛在微博表示，中企资本周刊“盘点十年房价”显示，2012年全国城镇平均房价5791元。2007年为3445元，五年上涨68%，年均递增10.9%；2003年平均房价为2381元，十年上涨143%，年均递增10.3%。“事实证明，我国若干年内平均房价持续上涨是客观规律。调控正确与否或调控不调控，长期结果大致都是一样。或许数据能帮人清醒。”

而知名法律学者吴丹红则谈到，这十年房价暴涨，源于2003年国务院18号文出人意料地将房地产定为支柱产业。原本80%的人可以住进经济适用房变成只有约20%的人可以申请经济适用房，将绝大部分购房需求者扔在了疯涨的房产市场上。18号文件被普遍视为房地产利益群体的一次公开的胜利。

地产评论员谢逸枫形容，国务院对楼市十年九调房价却越调越上涨，可谓“调控犹如弹簧，打压越深反弹越高。”疯狂的货币超发，房价如脱缰野马。

### 货币贬值房价实际在跌？

不过，一向看跌房价的财经评论员牛刀近日则表示：“这十年，货币贬值了600%，房价才上涨350%，房价真实水平其实下降了250%。”他认为，房价上涨幅度如果低于货币贬值幅度，说明房价真实水平在下跌。

同样是从宏观角度观察，“地产大嘴”任志强日前坚持认为，中国的房价必将继续上涨，从住房制度改革之前算，中国货币增长了50倍，可中国房价近十年涨差不多5倍。

### 十年前，广州一手房均价3888元

根据广州市房管局公布的数据，2012年，广州一手成交均价突破1.4万/m<sup>2</sup>关口，2003至2012年间，广州一手房价从3888元涨至14044元/m<sup>2</sup>，涨幅高达261%。广州地产业内人士对记者说：“目前市场上，特别是一些刚需买家，在近期出现了追涨的现象，而使刚需楼市再度火热。最主要的就是怕越等越买不起。”

“进入2013年，‘政策真空期’令公众对

房地产的预期不断提升。当楼价上涨成为大众预期的时候，新一轮房地产调控政策将不期而至。”广东省房协理事赵卓文认为，2月20日召开的国务院常务会议，发出的信号非同寻常。“意味着当前的调控政策将在新一届政府任期内延续。”

去年广州GDP增幅为10.5%，若按照2011年的房价控制目标制定办法，广州房价控制目标有可能是增幅不高于8%；而房产税试点，深圳比广州几率更大；此外，对于二套房贷会否收紧？专家认为更有可能是收紧公积金贷款。

### 一线城市平均房价十年涨幅比较

广州	2003年一手楼均价3888元/平方米，2012年14044元/平方米，涨幅261%
北京	2003年一手楼均价4456元/平方米，2012年20700元/平方米，涨幅365%
上海	2003年一手楼均价5118元/平方米，2012年22595元/平方米，涨幅341%
深圳	2003年一手楼均价5680元/平方米，2012年18900元/平方米，涨幅233%



争先恐后

新华社发 蒋跃新