

“百城房价”连续第 13 个月环比上涨

中国指数研究院7月1日发布6月份房地产市场“百城价格指数”。数据显示,6月份全国百城住宅平均价格为10258元每平方米,环比5月上漲0.77%,是自2012年6月以来连续第13个月环比上涨,涨幅比5月缩小0.04个百分点。

根据中指院对全国范围100个城市新建住宅的全样本调查数据统计,6月份71个城市的住宅均价环比出现上涨,29个城市环比下跌。与5月相比,本月价格环比下跌的城市个数增加7个,其中跌幅在1%以上的有4个;6月环比上涨的城市比5月减少6个,其中涨幅在1%以上的有26个,较上月减少17个。

同比来看,全国100个城市住宅均价与2012年6月相比上涨7.40%,涨幅扩大0.50

个百分点。北京、上海等十大城市住宅均价为17376元每平方米,环比5月上漲1.01%,与上年同期相比上涨9.93%。另外,按中位数计算,全国100个城市(新建)住宅价格中位数为7070元每平方米,环比上月上涨0.06%。

中指院分析认为,6月以来,银行间货币流动性趋紧,个人房贷政策因信贷额度不足略有收紧,如首套房利率优惠减少、批贷周期延长、部分商业银行停贷等。此外,“国管公积金”因“系统升级”从6月中旬暂停房贷申请,北京市市管公积金政策也有收紧。“在宏观经济增长不确定预期增强和货币流动性紧张背景下,多个城市新房供应量继续增加,推动房价涨幅继续微幅缩小”。

值得注意的是,中指院在报告中指出,多个城市新房、二手房的成交量近期逐渐企稳增长,表明购房需求仍较为旺盛;品牌房企销售业绩增长显著,资金状况和抗风险能力较强,降价促销的动力不足;热点城市土地市场持续升温,少数区域再次出现地价超过周边房价的情况。“在需求推动、土地市场高温等众多因素的推动下,未来房价上涨压力依然较大”。

中原地产市场研究部总监张大伟也告诉记者,从目前全国楼市看,一、二线城市因为集聚了过多的资源,使得房价易涨难跌。此外,如果楼市信贷不收紧,房价必然继续上涨,这也凸显了调控的难度。“特别是一线城市,虽然‘国五条’后限价政策相对较严格,但整体上涨趋势依然明

显”。

“房价依然惯性上涨中,‘国五条’各地落地的执行细则力度过小,淡化了之前市场对政策的调控预期。”张大伟分析认为,“在地方细则并无新意的结果下,此轮调控要取得预期效果并不容易”。

张大伟认为,以一线城市为代表的限价政策执行尽管越来越严格,但逐渐出现了部分项目用装修款项等额外形式涨价。“所以虽然限价政策名义上限制了价格上的数值上涨,事实房价涨幅虽然放缓,但绝对值依然比较高”。这种情况下,大部分购房者的预期依然看涨,所以整体来看未来市场也很难出现明显的调整。

(据《经济参考报》)

广告