

北上广深房价涨幅同比均超两成 业内人士称实际涨得更多

“能帮忙找人摇到号吗？”这是最近几个月，记者被身边朋友时常问到的一句话。由于北京等一线城市楼市的持续火爆，供应难以满足需求，不少买房人都遇到了一房难求的情况。而在这种情况下，房价也出现了快速的攀升。

北京房价涨幅全国第一

根据国家统计局 10 月 22 日公布的 70 个大中城市新房价格指数，9 月份 70 个大中城市中，房价环比上涨的多达 65 个；房价同比上涨的城市则仍然保持在 69 个，只有温州一个城市下跌。

其中，北京 9 月份房价同比增幅高达 20.6%，位列全国第一。上海、广州、深圳的同比增幅也达到了 20.4%、20.2% 和 20.1%，分列全国新房价格同比增幅的二至四位。这也是一线城市首次出现单月同比价格涨幅全部超过 2 成的情况。

有业内人士称，实际增幅可能要高于目前

数据。

以北京为例，几乎所有的精装修楼盘都会与买房人签署两份合同，一份是装修合同，另一份才是真正的购房合同，两份合同相加的金额，才是最终的房价。

例如位于通州的合生滨江帝景项目，其购房合同上的标价为 22000 元/平方米，但是如果想到这里的房子，还需另外支付 5000 元/平方米的精装修费用，并且精装修的费用是不能计入贷款范围的。也就是说，这个项目最终提供给政府的网签成交金额要比实际成交额低了近 2 成。

除了上述项目外，大兴天宫院某项目下半年开盘时的均价为 16000 元/平方米，但由于分拆了精装修和车位，购房人实际购房成本最高接近 20000/平方米；某大型开发商在房山的一个项目更是出现了高达 100 万元的精装修费用，而这套房子的总价尚不到 300 万元。

实际上，根据相关规定，这种在购房合同

外另签一份装修合同的行为，无疑是违规的。但截至目前，尚没有听说有任何一家开发商因此受到处罚。

分化严重

不过，虽然开发商如此变相加价，但一线城市的新房仍是供不应求。北京的可售房屋面积更是达到了历史低位。同时，9 月份北京新房成交量也达到近 4 年同期的新高。

根据记者了解，位于南六环外的刚需项目格林云墅，均价 20000 元/平方米，首次开盘推出约 300 套房源，但参与排号的已经达到了 1000 人以上；位于亦庄南海子公园的新盘枫丹壹号，在 10 月 19 日推出约 500 套房，均价 35000 元/平方米。开盘当日上千买房人来到现场，最终认购率超过九成，认购金额达到 18 亿元；而处于马驹桥的珠江·四季悦城，10 月 20 日开盘，约 1200 套房源更是吸引了约 5000 位买房人。由于前来购房的人员太多，该项目直接将开盘现场安排在了北京工业大学奥运

馆，最终约 1200 套房源几乎售罄，认购金额达 20.8 亿元。

而与北京等一线城市的火爆楼市相比，三、四线的房地产市场则冷清了不少。

根据相关数据，一线城市新房市场延续 8 月的强劲表现，9 月销售继续回升，成交环比增长 25.4%。二线城市与一线城市走势一致，环比涨幅为 14.4%。三、四线城市则表现乏力，下跌 4.9%。

对此，业内人士表示，之所以一、二线城市的房价涨幅明显超过三、四线城市，主要还是 2011 年限购后的一段时间内，一线城市减少了土地供应，且因为三、四线城市房屋库存高，去库存化速度慢，房企也逐渐回归一、二线城市。近期房企扎堆争抢地王更是提高了市场对房价的预期。而房价的持续上涨又推动了需求恐慌入市，造成了房价加速上涨的恶性循环。

(新华)

广告