



# 2010年房价上涨原因复杂

这一年，楼市调控重拳频频出击，是历年房地产调控中力度最大、手段最多、持续性最长的一年。

这一年，市场经历了从年初的火爆，到年中的观望，再到年末的重新火爆。

12月10日，国家统计局公布了1月~11月全国房地产市场运行情况。数据显示，11月份全国70个大中城市房价同比上涨7.7%，环比上涨0.3%。

## 调控措施贯穿全年

2009年楼市的疯狂让所有人担心。于是在2010年的第1个月，楼市的调控就拉开了帷幕。

1月10日，《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》公布。这份通知从加大住房供应到合理引导住房需求，从加强监管和防范风险到落实地方政府责任，对房地产市场的供求、监管做出了全方位的安排，也为今年的房地产市场定下了基调：遏制房价过快上涨。

然而，意想不到的，仅两个月之后，北京在一天之内接连诞生3个地王。

在北京的通州区，短短一个月的时间，房价从每平方米1万元出头飙升至3万元。许多人看房就买房，有些人甚至买房当天就加价挂牌出售。

4月17日，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》正式登场。与3个月前的通知不同的是，这次的通知用了“坚决”来表达对楼市调控的态度。

这个文件有10条内容，排在前两条的就是落实政府责任：

“各地区、各有关部门必须充分认识房价过快上涨的危害性，认真落实中央确定的房地产市场调控政策，采取坚决的措施，遏制房价过快上涨，促进民生改善和经济发展。”

对购房者最直接的影响出现在第三条：对购买首套自住住房的家庭，贷款首付比例



(资料图片)

不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付比例和贷款利率应大幅度提高。

银行很快作出反应，购房门槛应声提高。从这个文件开始实施时起，房地产市场立刻由火爆转入观望。华远集团总裁任志强在博客中提到，正是这个文件让楼市的销售陷入低迷，重点一线城市的销售下降幅度高达40%~60%。

尽管楼市在此之后交易冷清，但2009年已经大赚特赚的开发商显得耐心十足，在价格上不肯松口。

根据中国银行战略发展部高级经济师周景彤的监测，自今年4月17日中央出台房地产调控“新政”后，直到8月、9月份，房地产成交量大幅下降，房价没有明显上涨，市场呈现“量跌价滞”态势。

也许是购房者观望了数月看不到房价的回落，没有了耐心。9月，市场销售开始稍显回暖，有些开发商开始暗暗提价。

9月29日，“新国五条”出台。房价上涨过快的城市要限制购房、商业银行停发第三套及以上住房贷款等措施出台。这之后，深圳、厦门、宁波、杭州、上海等15个城市相继出台措施限制购房。

限购的措施并没能阻止房地产市场的回暖。从10月开始，楼市的交易量日渐回升。

11月、12月，住房公积金贷款政策调整、规范境外机构和个人购房、保障住房资金使用管理、房地产用地调控等政策相继登场。

## 房价上涨因素很多

今年四季度，央行的一项调查显示，对当前的房价水平，75.5%的居民认为“过高，难以接受”，这个数字是央行有此项调查以来的最高值。

“总结2010年的楼市，我的最大感受是调控房价真的很难。”中国银行战略发展部高级经济师周景彤说，原因是多方面的。

“需求方面，调控政策出台后，部分购房

者采取了观望态度。但在几个月之后，房价并未明显下降，这部分购房者失去等待耐心，导致刚性需求集中释放。”周景彤说，在刚性需求集中释放的同时，投资、投机需求也在不断增加。CPI的增长从年初的1.5%上升到超过11月的5.1%，通胀不断加剧使得很多人把购入房产作为避免财富贬值的重要渠道。从国际环境来看，美国、日本等发达国家还在推行新的经济刺激政策，造成全球流动性过剩问题更加突出。这两方面的原因，共同推动了对房产的需求在短时期内被不断放大。

在需求短期不断释放的同时，出现了房地产供给相对不足的情况。

周景彤告诉记者，在国家加大房地产调控的情况下，有些城市出现了开发商放缓投资开发步伐的现象。放缓开发造成房地产竣工面积增长放缓，从而使得供求向更加不平衡的方向发展。比如西部城市兰州，在2010年就没有几个楼盘开盘。

“楼市调控已经有六七年的历史了，有效果，但与公众的预期还有差距。”周景彤说，我国房价上涨，原因非常复杂。不仅与普通居民的收入有关，还与整体经济增长有关；不仅与经济发展阶段有关，还与国民收入分配有关；不仅与市场环境有关，也与经济政策尤其是货币政策有关。

在北京大学房地产研究所所长陈国强看来，今年的楼市调控让大家更加清楚地看到，影响房价的不仅有行业自身的因素，也有大量的外部因素。尽管今年有大量的限制措施，但依然挡不住资本进场。

土地问题依然是陈国强眼中的房地产市场的核心问题。“如果不能改变土地供应方式，就不能促使开发商改变依靠土地自然增值盈利的模式。”陈国强说，此外，地方政府需要真正下决心整治房地产市场，有了这些变化，楼市的调控才能真正见效。目前地方事权与财权不匹配，使得地方政府不得不高度依赖土地财政。

(据《中国青年报》)

## 看本地信息 只上洛阳网

- **权威身份：**  
中共洛阳市委宣传部主管、洛阳日报报业集团主办，党报优势，新闻权威。
- **超群实力：**  
十三年成功运营，alexa统计全球排名1.7万，日均IP量8万，日均PV量120余万，全市第一，全省前三。  
“洛阳社区”人气火爆，注册会员超26万人。
- **核心优势：**  
共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻，最新鲜，最生动，最详尽，离您最近。
- **荣耀见证：**  
河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。

广告咨询电话：65233618

地址：洛阳新区开元大道洛阳日报报业集团22楼