

住建部：各地房价调控目标须本月公布

中国指数研究院近日发布最新报告称，2011年2月，全国100个城市住宅的平均价格为每平方米8686元，环比上涨0.48%，100个城市中有80个城市的房价环比仍在上涨，反映出目前房价正处于一系列调控政策的消化阶段。而针对去年来一直维持上涨态势的房价，国家已要求各城市要在一季度公布年度房价控制目标。目前，银川、贵阳、昆明已公布控制目标，南昌、太原、天津等少数城市已明确3月底前公布，广东也已硬性要求各城市在3月底前公布。

京沪穗深等一线城市楼市成交量大幅萎缩

近日，中国指数研究院发布最新报告，2011年2月，全国100个城市住宅的平均价格为每平方米8686元，环比上涨0.48%；100个城市中，有80个城市的房价环比上涨，2个城市与上月持平，18个城市呈现环比下跌。

环比涨幅居前的城市分别是：汕头、宿迁、徐州、株洲、潍坊、福州、洛阳、南通、佛山、湛江，其中汕头和宿迁涨幅介于2%~3%，徐州、株洲等城市价格涨幅在1%~2%。另有常熟、乌鲁木齐等10个城市的涨幅也处于1%~2%，沈阳、中山等60个城市涨幅在1%以内。

另外同比方面，北京、上海等十大城市同比上涨远超15%，仍呈现全线上涨趋势。中国指数研究院研究员分析，2月环比上个月房价的涨幅不超过1%，呈



(资料图片)

现了高位持平的状态；而受各类调控政策叠加影响，目前全国楼市成交量皆全线下跌，北京、上海、广州和深圳等一线城市的楼市成交量大幅萎缩，部分城市下跌幅度甚至达八成，房价下行压力逐渐累积。

住建部强调地方政府要切实负责控制房价

有业内人士分析，虽然“新国八条”出台后的2月，房价仍维持上涨态势，但中央控制房价的决心不减。住建部部长姜伟新近日也强调，坚决遏制部分城市房价过快上涨，地方政府要切实承担起责任。

根据“新国八条”要求，

2011年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。要求各城市明确“限价”，这在近年的楼市调控中还是首次。

根据公开信息，目前已有银川、贵阳、昆明3市公布了2011年的年度房价控制目标。银川市表示，2011年银川市新建商品住房价格上涨幅度，要控制在当年城镇居民人均可支配收入增幅以内，同比增幅要低于10%；贵阳市的目标是严格控制新建住房价格增幅不高于去年全国平均值；昆明则表示房价涨幅不能超过人均可支配收入增长水平。

另有部分地方政府也已明确表示将按照“新国八条”要求，在3月底前公布。

2月25日召开的广东全省住房城乡建设工作会议，就已明确要求各市提出本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。近日，杭州出台的《关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见》，也表示将在3月底前向社会公布年度新建住房价格控制目标。此外，还有南昌、太原、天津等数个城市作出了3月底前公布的承诺。

有业内人士分析，对于地方政府来说，控制目标定高了，完成指标就有难度，定得太低，又担心中央不满意，这对地方政府来说是一道难题。

(据新华网)

2011年洛阳房地产发展态势预判(二)



价格梯度将逐步显现，中心同边缘地区价格差距加大

城市的房地产市场都存在不同层次的需求，而最终房地产业发展趋势，应该是由不同的产品来满足多元化的需求。在市场良性发展的前提下，价格应出现分化，由于房地产产品不可替代的独特的地段属性，楼盘价格档次分区如同城区环线交通一样呈环状分布，即中心区域同周边区域

的房价将会明显拉开档次，不同区域的房价涨幅的速度也会出现明显差异，这标志市场地发展已相对成熟。

目前洛阳市场已出现这种价格梯度逐步分化的局面，中心城区西工、涧西的房价已同老城、洛龙区等边缘城区的中小楼盘明显拉开档次，楼层最高单价差额接近一倍，经过2010年市场的火爆助推，中心城区房价的涨幅已超出边缘城区涨幅的30%~50%，一年内均价涨幅在2000元的楼盘不在少数，而边缘地带的涨幅多在1000元左右。

通胀压力引发购房投资热潮，三线城市投资客群明显增多

由于受到通胀压力的影响，

CPI持续走高，流动性依然过剩，在国家加紧调控治理的背景下，房价却仍然逐年走高，并出现涨幅加速的趋势。房产的投资保值、增值属性更加凸显，人们的买房投资热情日渐高涨，甚至出现了“恐慌性”购房，近期各城区代表性的高档楼盘：升龙、中泰、华阳等的开盘销售情况来看，购房者的投资意图强烈，看好后市的增值趋势，小户型、低首付的产品往往是一房难求，洛阳市场上已开始涌现典型的投资群体。

新的一年，中心城区的开发地块依旧稀缺，房价的急速飙升带动了投资热情，而公众高涨的购房投资热情又进一步推高了核

心楼盘的房价，房价上涨和购房投资紧密相连互为借势。

从2010年下半年开始的央行加息政策在一定程度上对通胀有所抑制，但短期内仍难以对高涨的房价产生效果，目前的投资热潮已经趋于非理性，或许国家房产税的真正出台才能够引导市场趋向更为良性地发展。

雷廷涛 (全文完)



2月，18个城市房价环比下跌

有数据显示，全国100个城市房价环比涨幅放缓，2月仅上涨0.48%，十大主要城市房价涨幅也几乎减半，广州楼市更是出现“内冷外热”局面。但不少开发商也表示，虽然房价上涨的幅度放缓，但短期还不会降价销售。

中国指数研究院最新提供的数据显示，2011年2月份，全国100个重点监测的城市平均房价

为每平方米8686元，环比1月份上涨了0.48%，其中，80个城市价格环比上涨，涨幅在1%之内的达到78个城市。北京、上海等十大城市平均价格为每平方米15737元，环比上涨0.48%。虽然总体房价继续维持上涨，但涨幅大幅下降，部分城市房价已经开始出现回调趋势。1月份监测的100个城市房价环比涨幅为0.95%，几

乎是2月份涨幅的一倍。

值得注意的是，被监测的100个城市房价1月份全部上涨，但上月已经有18个城市的房价出现下跌。而且涨幅超过2%的城市在1月份有6个，2月份仅有两个，而且最高涨幅也不及1月份。十大城市上月环比涨幅也远远低于1月份的0.89%。

业内人士表示，最近政策调

控力度空前，限制了市场购买力，房价上涨已缺乏动力。

(据新华网)



北京 楼市进入观望期

“京十五条”中的限购新政，让楼市进入“房票”时代，不少项目采取“捂盘”惜售的观望策略来应对调控。

不少原本春节长假后计划开盘的项目，都将入市时间推迟了两个月左右。位于通州的某楼盘，从去年年末就传出即将入市的消息，可上周末，当记者再次致电售楼处时，销售员却说“开盘时间改在4月”，销售均价也从每平方米1.8万元变成每平方米1.7万元。对于延期不开，楼盘工作人员解释：“刚推出‘京十五条’，我们也需要时间消化政策，做出调整。”

“从目前看，出现资金链紧张的开发商只是极个别。不排除一些开发商对新一轮政策产生观望情绪，在各地政府调控细则出台之前拖后开盘，如一些资金状况良好，价格坚挺的高端项目。”北京顶秀置业董事长刘新虎解释说，前几年，北京楼市存在增值过快现象。未来，开发商可能要通过进入商业地产、保障性住房等领域来寻找商机。

北京师范大学房地产研究中心主任董藩预测，至少在房价上涨幅度较快的局部城市，限购限贷政策会长期化，以防止需求暴涨后的房价报复性反弹。只是随着政策的执行，限制程度会有所放缓。“北京限购新政的执行，让楼市进入了‘房票’时代。开发商过去那种依靠‘资本——拿地——售卖’的游戏规则，已不适应资源有限的新环境。”

(据新华网)

上海 2月一手房成交均价回落

在调控影响下，楼市迅速降温。根据中国房产信息集团发布的最新报告，2月上海一手商品住宅的成交量仅为17.2万平方米；2月一手商品住宅的平均成交价格也大幅回落到每平方米2.0946万元，环比大幅下滑8.8%。

值得一提的是，上海地区2月份有12个项目申请了新建房屋预售许可证，可上市房源量达37.25万平方米，与近几年的春节同期相比，处于偏高水平。不过，实际开盘的项目仅有5个，只推出了9.53万平方米的房源。

而开发商的谨慎推盘更影响了一些刚性需求的释放，上海一手商品住宅的成交量从去年12月的140万平方米，迅速下滑到2月份的17.2万平方米，仅相当于高峰期成交量的一成，均价也从去年12月的每平方米2.5080万元的高位，迅速回落到2月的每平方米2.0946万元，跌幅达16.5%，楼市转入“冰点”。

据了解，目前仅有少数如绿地和万科这样的大开放商有优惠措施，但实际给予购房者带来的实惠也仅在3%左右。“每年的第一季度是开发商奠定全年业绩的基础，金三银四也是传统的热销季节，所以3月份的推盘量会较大，那么巨大地竞争压力将导致房价短期的过度下跌，可能个别楼盘的实际降幅会达到20%左右，此类楼盘将是刚性买家人市的最好选择。”有专家指出。

(据新华网)