

# 多地房价涨幅超两位数 房价控制目标恐泡汤

经历了上半年乃至“金九”的房价飙涨后,多地年初提出的房价控制目标恐怕也难以实现。



## 》多城涨幅超两位数

国家统计局日前公布的数据显示,8月份,一二线城市房价涨幅明显。其中,一线城市新建商品住宅价格同比上涨18%~20%,天津等31个二线城市同比上涨7%~10%。

北京在各大城市中领跑,同比涨幅为19.3%;广州上涨19%;上海上涨18.5%;深圳上涨18.4%。四个一线城市分居前四位。按照中国指数研究院10月1日发布的《2013年9月中国房地产指数系统百城价格指数报告》,9月份北京、深圳、广州新建住宅价格指数同比涨幅均超过了20%。

而实际交易价格可能超过了统计的涨幅。今年4月,广州市国土房管局下发了《关于落实广州市房地产市场调控政策加强房地产市场监管的通知》,要求全面执行商品住宅预

(销)售价格网上申报制度。原则上,旧盘的新货不能超过前一期的售价。新盘的价格不能高于所在区域去年的成交均价,中心城区2万元/平方米以上的房子严格限制网签。

部分开发商为了规避“政府指导价”而使楼盘获得预售证,就把原本一份的住宅合同分为毛坯房与装修两部分合同,采用“双合同”卖楼,从而把超出指导价的部分房价转移到装修费用上。也就是说广州房价的实际涨幅要比纸面上统计的数据高。

“如果没有采取这些限制网签的举措,实际涨幅将会更高。”合富置业首席市场分析师龙斌告诉媒体。广州市房协专家委员彭澎也说,限价导致的“双合同”表面上好像控制住了上涨趋势,但实际价格

还是在飞速上涨,而且还提高了购房者的首付负担。

实际上,如果扣除郊区盘“拉低”的因素,广州中心六区的涨幅更加明显,大部分区域涨幅已达三成。去年9月,准备结婚的陈先生与女友在广州天河区美林湖畔购买了一套二手房,当时该二手盘的均价是1.8万元/平方米。今年9月,该盘房价已达2.3万,涨幅接近了三成。

北上广深集体飙涨,一些核心二线城市也牛气冲天。厦门近年来涨势直追一线城市,8月,该市房价同比涨幅高达14.9%。谢女士去年同期在厦门集美杏林湾买的房子均价在1.2万元/平方米,如今该区域的新房已超过了1.6万元/平方米。

此外,郑州、沈阳、福州的涨幅也都过了两位数。

## 》房价难达控制目标

今年年初,不少直辖市、省会城市和计划单列市公布了今年房价调控目标,大多为“房价涨幅低于人均可支配收入实际涨幅”。分析人士指出,今年许多大中城市房价上涨比较明显。9月份到年底,房价很可能还将保持上涨态势,这将导致房价上涨快的城市调控目标可能完不成。

以广州为例,今年初该市制定的房价控制目标是,至少不应高于GDP的涨幅和城市居民人均可支配收入的涨幅。今年广州“两会”上,该市上述两项指标的预期分别是10%和11%。其后该市GDP目标调高到11%。若按11%的目标计算,目前该市房价涨幅已超出预期目标8个百分点,要完成控制目标几无可能。

深圳的情况也差不多,深圳3月出台“国五条”实施细则显示,今年该市房价控制目标为2013年全市新建商品住房价格涨幅低于本市人均可支配收入的实际增长速度。今年

初深圳市政府工作报告提出,居民人均可支配收入与经济保持同步增长。按照今年该市GDP增长目标10.5%的目标,目前该市房价的涨幅高出了预期目标7.9个百分点。

“在各种因素作用下,第四季度的价格应该会保持平稳,不会有太大变化。”龙斌分析,由于去年第四季度房价上升比较快,所以接下来四季度同比涨幅会有所回落。但即便如此,像广、深这样的一线城市要完成控制目标也会很“勉强”。

龙斌预计,在现有的局面下,到年底很多城市的房价控制目标将被“淡化”。“一线城市和部分核心二线城市有那么大的居住需求和庞大的住房市场,很难控制。例如广州有1500万以上的人口,通过限购、限贷、限价尚且控制不住,可见刚性需求有多大。”

彭澎则认为,即便完不成房价控制目标,对地方政府来说也不会有太大影响。“可能就是找个官员谈

个话就完了,问责程度不足以震慑地方。而且房价是因为地价,所以如果住建部约谈的话,国土部是不是也要约谈呢?”彭澎说,现在缺乏一个有效的问责追究机制,即“如果我实现不了,该怎么办?”

在龙斌看来,一年公布一个房价调控目标不尽合理,是一种短期的行为。“房价不是一年可以调控出来的,因为从土地供应到房屋,到二手房市场,是一个长周期的过程。”龙斌说,房产调控的重点不应放在一年一度的房价控制目标,而应放在如何解决中长期的平稳发展,解决供求平衡,解决各个阶层的居住需求。

彭澎说,房价调控的关键还是在于长效机制的出台,一方面出台合理的房产税,而非重庆、上海的方式。其次是大刀建设保障房,努力拓展覆盖面,加大土地出让金对建设保障房的比重,抑制政府对土地收益的追求。

## 北京一村官 为儿子办豪华婚宴被免职

记者8日从北京市朝阳区纪委获悉,来广营乡清河营村村委会副主任马林祥在国庆节期间为其子婚事大操大办,铺张浪费,违反中央八项规定,在群众中造成恶劣影响,区纪委已责成乡党委依据相关法定程序,罢免其村委会副主任一职。

朝阳区纪委表示,目前调查组暂未发现其动用公款公

物操办婚礼,并将继续对此事进行深入调查。

据了解,国庆节期间,马林祥为儿子连摆三天婚宴,其中6日举行的婚礼场所为国家会议中心大宴会厅。此外还邀请“刘老根大舞台”的一些演员进行演出。马林祥接受记者采访时表示,前两天在村内的流水席自己花了20多万元,其余花费均为亲家所出。

## 保值储蓄存单24年后银行“不认” 收益22万缩水至8400元

一份本金为1000元的银行保值储蓄业务,24年后收益率超100倍,能兑现吗?近日,湖北丹江口市一市民带着存单去银行兑现这项储蓄业务,却被告知已失效。

1989年,丹江口市市民盛忠奎与妻子陈永梅在某国有银行丹江口市支行迎宾路分理处,用2000元办理了该行的整存整取储蓄存单。按照存单上规定,此存款24年到期本息22万元,且存款利率、保值贴补率无论怎么调整,到期银行凭此据定额支付。

今年9月21日,是两张存单到期结算本息的日子。第二天,盛忠奎带着存单找到该行丹江口市支行。当他亮出两张存单并提出结算本息时,一位接待的魏姓负责人却告诉他,这两张存单早已不起效了。其还提供了—份1989

年9月18日中国人民银行湖北省分行“对保值储蓄有关问题的紧急通知”的传真电报及人行丹江口市支行同年10月7日转发的通知。

当年的电报称:现行保值储蓄存款只有三、五、八年三种期限,各地没有增加档次或变相增加档次的权利。人行丹江口市支行通知称,各专业银行、邮电局如有开办“存款一千元,存二十四年后收益额为十一万元”保值储蓄业务的,从文到之日起立即停办,并严格按照三、五、八年三种保值储蓄存款期限档次执行,不得突破。

于是,按照通知后规定,盛忠奎的存款本息只能兑现8400元,不是22万元。让两位老人想不通的是,即便政策有变,24年来银行为什么不告知储户。

## 宝鸡路桥费年票制—试八年 走不走都得留下买路钱

“路桥费年票制”说的就是一些城市将车主的全年路桥费“打包”的收费模式,目的是为了提高了通行效率,减少交通堵塞。作为年票制模式试行城市之一的陕西宝鸡,已经试水八年,但是对于一些车主而言,提起年票制却有着不少的无奈。

家住陕西宝鸡岐山县的车主刘先生,一年里他一般很少去70公里以外的宝鸡市区,而包年的路桥费,无论走不走,年年都得留下买路钱。

早在八年前,陕西省物价局下发了《关于宝鸡市试行城市道路车辆通行费年票制的通知》,批准从当年7月1日起撤销桥上收费站,实行车辆通行费年票制。市区小车收取800元,离市区较远县区的车辆实行30—50%的优惠。

虽然当地政府一再表示,年票制是为了改善投资环境和方便车辆通行,但无论是媒体报道、还是相关车坛论坛等,有关宝鸡试行年票制的争议声一直此起彼伏。

车主孙先生反映说,审车前也会有人查验路桥费年票,如果不缴的话就不给审。针对车主的相关质疑,记者联系了宝鸡市路桥收费管理处。工作人员表示,收费模式没有绝对的公平,宝鸡市的年票价格对于经常通过包年路桥的车主来说会比较划算。车辆年审也并没有与年票绑定,只是年票交费的时间与车辆年审的时间相同。另外,宝鸡市年票收费管理实行专项资金管理制度,车主如果想走免费路,根据目前测算,大概还需要再收8年。

(本版稿件据新华社)

### 相关链接

## “黄金周”北京新房成交同比翻番 二手房遇冷

国庆长假的前6天,北京新建住宅签约套数累计为783套,与去年同期354套相比,上涨了121%,是最近5年内签约量仅次于2010年的一年。长假期间北京二手房网签量仅有44套,是自2008年有网签记录以来网签量最少的一个国庆假期。

中原地产市场研究部总监张大伟表示,虽然国庆期间的这些成交量都为节日前的成交延后,但整体上也反映了当下市场的成交情况良好。据北京市住建委官方统计数据,9月北京新房市场成交量达到13279套,创下4年来“金九”成交量的最高值,9月北京纯商品住宅(不

含保障房)交易量创3月调控以来近6个月新高。

据伟业我爱我家市场研究院监测数据显示,今年前9月,北京纯商品住宅(不含保障房)网签68216套,与去年同期相比上涨8.5%,交易套数创近4年新高,同期交易额1865亿元,与去年同期相比上涨19.9%,为有历史记录以来的最高值。

张大伟分析认为,9月全国主要城市都出现了量价齐涨的现象,预计10月这样的上涨局面还将持续,不过,未来政策的不确定性有望逐渐抑制房价的上涨幅度。

对于二手房成交创新低,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,

节假日期间交易量减少属正常现象,在潜在的亟须释放的刚性购房需求支撑下,北京楼市交易量持续回暖的趋势在国庆节后仍将延续。未来市场仍存在两大变数:其一,在近半年政策真空期之后,11月将召开的十八届三中全会可能带来政策的变数;其二,开发企业几近完成全年销售任务,同时一线城市土地储备不多,加上房价上涨预期依然看好,惜售可能将再次成为主流策略,四季度企业推盘积极性减弱。因此,新房市场供需两旺的局面可能在第四季度发生转折,今年10月可能成为购房置业最后机会。