

## 十大城市住宅均价每平方米16803元

统计显示,同比来看,3月份全国100个城市住宅均价与2012年同期相比上涨3.90%,涨幅相对2月扩大1.42个百分点。北京、上海等十大城市住宅均价为每平方米16803元,环比上月上涨1.25%,与上年同期相比上涨6.05%。

2013年3月,住宅价格环比2月上涨的84个城市中,涨幅居前十位的城市依次是:湛江、厦门、石家庄、郑州、柳州、北京、苏州、南宁、营口、烟台,10个城市涨幅在2.3%~4%。其中,湛江、厦门、石家庄、郑州涨幅在3%~4%。

## 郑州3月份住宅均价每平方米上涨251元

从公布的数据来看,3月份郑州新建住宅平均价格为每平方米8519元,每平方米比2月份上涨了251元,涨幅为3.04%,居100个城市涨幅榜第四位。

此外,省内上榜的其他城市中,新乡3月份房价为每平方米4154元,环比上涨了1.94%;洛阳房价为每平方米5260元,环比上涨了1.02%。

## “末班车”心理助推房价上扬

中国指数研究院分析认为,3月以来,“两会”召开期间有关房地产调控政策升级的争论不断出现,北京、上海、深圳等地赶在月底出台“国五条”细则,但二手房交易从严征收20%个人所得税如何执行、二套房首付和利率提高等具体问题未完全明确。

在政策走向不明的背景下,大量购房者赶“末班车”入市,多个城市二手房交易量井喷,担心税费增加的恐慌心理挤压部分需求涌入新房市场并加快购房进程;另一方面,开发企业借助“金三银四”的传统旺季,紧抓“国五条”执行时间差,部分楼盘收紧或取消原有优惠政策,价格继续上扬。受此影响,本月住宅市场继续延续回暖态势,新建住宅价格上涨城市个数增多,全国均价环比涨幅再次突破1%,十大城市主城区二手住宅均价环比涨幅接近3%。

## 新政首日,郑州楼市波澜不惊

记者昨日走访郑州多个售楼部、房产中介发现,新政实施首日,郑州楼市表现平静,没有出现什么异常。

航海路大学路附近的一售楼部销售人员称,3月份前来看房的人挺多,目前没有再涨价,不过优惠力度比前一段有所减少。

二七广场一家房产中介负责人称,3月份由于担心二手房交易实行20%个税,买卖双方都在赶手续,“今天店里清闲多了,不过还有一些客户没有办完过户手续,还得跟着买卖双方到房管局办理剩余业务”。

而在位于郑东新区的市房管局办事大厅,虽然还有人员排队的情况,但办理二手房交易的人明显少了很多。北区交易大厅负责人称,昨天他们主要是办理已经交完税费的市民,做二手房转让的扫尾工作,当天新接单子比较少。

## 专家:郑州细则比较温和

河南财经政法大学教授刘社分析称,这次郑州市严格按照国家规定在3月份的最后一天出台地方版的“国五条”实施细则,公布了房价调控目标,相对于京、沪等城市的细则,郑州的政策比较温和,这一方面表明京、沪等一线城市房价上涨压力较大、调控难度较大,另一方面表明郑州房地产市场存在的问题还不严重。

刘社认为,从国务院公布的工作计划来看,加快住房信息联网、不动产登记等举措,这是从长远的角度对市场进行调控,为房产税出台做准备,将来房产税一旦全面实施,必然会对拥有大量房产者造成影响。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京分析,这次郑州“国五条”细则包含六个方面,从内容上看,说明郑州房地产市场是健康的,省会郑州“国五条”细则的出台,联系了郑州实际,落实了国家调控政策。

关注

# 3月份百城指数发布 郑州新建住宅

## 均价每平方米8519元

专家:郑州版“国五条”符合国家规定  
出台后,二手房交易量减少

昨日,中国指数研究院发布了2013年3月中国房地产指数系统百城价格指数,根据对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2013年3月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为每平方米9998元,比2月环比上涨1.06%,自2012年6月连续第10个月环比上涨,其中84个城市环比上涨,16个城市环比下跌。郑州市当月房价为每平方米8519元,比2月份环比上涨了3.04%,涨幅居全国第四。

昨日是郑州市落实“国五条”细则新政出台的第一天,在“靴子落地”后,二手房交易的人们终于喘了一口气,业内人士认为,这次郑州市出台的新政落实了国家政策,符合郑州实际。而从市房管局各办事大厅来看,昨日,居高不下的办事市民人数明显减少了。

记者 胡审兵

## 中介机构:松了一口气

21世纪不动产郑州区域分部副总经理王川认为,这次郑州的细则总体上没有出格的地方,符合国家的规定。预计涉及税收和金融政策的方面,相关部门还会出台后续政策。“3月30日市房管局各交易大厅办理二手房交易的人非常多,今天就少多了”,王川说,前一段时间,二手房买卖双方都非常着急,中介机构人员也很紧张,经常连夜去排队。“这次政策出来了,我们中介也松了一口气,不过还是得抓紧办理业务,这也是第二次机会”,王川说,他预计个税的细则相关部门随后还是会出台的。

## 开发商:土地投放量对市场影响暂时体现不出来

永威置业常务副总经理马水旺分析,不论是全国其他城市还是郑州市出台的“国五条”实施细则,都提到了加大土地市场供应,但现实的情形,如果是现在出台的计划,土地投放市场最快也得到今年四季度或者明年第一季度,反映到房地产市场,到2015年才产生影响。即使是现在加大土地供应量,有土地来源,也只能是第二季度加大投放,对到房地产市场产生实际影响也只能到2014年下半年。

马水旺认为,这次郑州出台的新政策总体上比较谨慎,有从房地产市场发展的总体和长远考虑,总体上对楼市影响不会很大。“这次郑州细则原则性比较多,比如保障房建设的问题,如果是政府来建,估计对平抑房价比较明显;如果仍然是按照现在开发企业竞价的方式拿地配建保障房,开发企业还是会抱着部分成本转嫁到房价上。”马水旺说,再比如二手房20%个税的问题,最终税收部分会部分或全部转嫁到买房人身上,从而推高房价。

解读

## 20%个税如何执行归省级以上政府

在广东率先公布细则后,3月30日与31日,北京、上海、重庆、济南、合肥、郑州等城市都按时发布了楼市调控地方版细则。值得关注的是,与京沪等一线城市相比,郑州这样的二、三线城市出台的细则中,并未提及20%个税、二套房贷这些市民普遍关注的问题,这也让不少购房人对本轮调控的前景产生质疑。

对此,相关政府人士解释,对于20%个税、二套房贷的问题,郑州作为省会城市,只有执行权,并没有制定政策的权力。这从各地公布的细则中可以看出,除了北京、上海、重庆、天津4个直辖市外,其他城市的细则对此都没有体现。虽然郑州的细则没有提到二手房20%个税、二套房贷利率等问题,实际上税收政策、金融政策属于省级以上政府的调控范围,郑州市政府没有这方面的权限,而没有提到这些方面,也就意味着按照以前的规定执行。

相关

## 南京“国五条”仅154个字

3月31日,是地方政府出台“国五条”执行细则的最后期限,武汉市房管局在其网站上公布2013年度新建商品住房价格控制目标为:同比增幅低于人均可支配收入实际增幅。与武汉一样,南京版“国五条”也在同一天晚间迟迟出炉,全文仅154个字,被网友笑称为“一条微博”。同样,成都、西安等城市的调控细则也如出一辙,发布时间及行文上都高度一致。

## “细则”的关键是执行细节

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析,随着地方细则“靴子落地”,市场如期遇冷。预计今后一段时间,新房销售火爆场面将难以持续,二手房交易量会明显下滑。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟认为,购房者会对各地实施细则和楼市走势进行观望,楼市成交环比之前几个月的高成交将有所下降,价格走势则会以稳为主。

在大部分业内人士看来,随着政策的逐渐展开,市场将进入一个相对稳定的阶段。不过,如果期待调控真正起到平抑价格、稳定市场的作用,在目前出台的各项“细则”之外,仍需要更多可操作性强的细节作为补充。