



昨日,国家统计局公布了70个大中城市住宅销售价格变动情况,9月份,共有65个城市的新建商品住宅(不含保障性住房)价格出现环比上涨,郑州环比涨幅为0.2%,居涨幅榜倒数第一位。

根据国家统计局22日发布的70个大中城市房价数据,9月新建商品住宅价格环比和同比上涨的城市个数分别为65个和69个,无论是环比还是同比平均价格指数,上涨幅度均处于历史的高位。三个季度之后,部分城市房价上涨的幅度已让年初制定的房价调控目标成为“不可能完成的任务”。 郑州晚报记者 胡申兵

世界上最远的距离不是天涯海角 而是,房价在一直涨 你在后面一直追

9月份70个大中城市 65个房价环比上涨

新华社:房价调控目标成 “不可能完成的任务”?



■相关

全国城市地价持续小幅上涨

全国城市地价动态监测组22日发布报告显示,全国城市地价水平持续小幅上涨,环比、同比增长率加速上升。2013年第三季度,全国主要监测城市地价总体水平为3286元/平方米,商服、住宅、工业地价分别为6201元/平方米、4910元/平方米和691元/平方米。全国城市地价同比增幅连续四个季度加速上涨,整体水平处于较高位运行。其中,商服、住宅地价同比增长率接近高位。

A 数据

北上广深房价全线上涨

与8月相比,70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有两个,持平的城市有3个,上涨的城市有65个。环比价格变动中,最高涨幅为1.9%,最低为下跌0.3%。9月份,泸州房价环比上涨了1.9%,温州房价下跌了0.3%。北上广深4个一线城市新建商品住宅价格环比平均上涨1.4%。

而从同比来看,9月份有69个城市的房价都在上涨,其中北上广深房价分别以20.6%、20.4%、20.2%、20.1%的涨幅,位居同比涨幅排行榜前四位;而温州是同比房价唯一下跌的城市,前9个月,同比下跌了1.8%。

郑州房价居涨幅榜倒数第一位

根据国家统计局公布的数据,9月份郑州新建商品住宅价格环比涨幅为0.2%,创下2012年12月份以来的涨幅新低。在全国70个大中城市中,居于涨幅榜第63位,同时与南充、济宁并列位于涨幅榜倒数第一位。

在中部六省省会城市中,郑州以0.2%的环比涨幅位于倒数第一位,太原、南昌、合肥(长沙)分别以1.2%、0.9%、0.6%的环比涨幅居涨幅榜前三位。

郑州中小户型涨幅大

从分类数据来看,9月份,郑州的新建商品住宅价格中,90平方米及以下、90~144平方米、144平方米以上三类房价环比涨幅分别为0.4%、0.2%、0.1%。也就是说,9月份,郑州的新建商住房中小户型房价涨幅最大。

B 分析

两部门为何“打架”

10月8日,根据郑州市住房保障和房地产管理局公布的数据,9月份,郑州市区商住房销售均价为每平方米7561元,出现了连续两个月小幅下跌的情形。

国家统计局公布的数据是最近两个月郑州房价依然在上涨,但是市房管局的数据与此相反。昨日,记者采访时了解到,两部门使用的都是郑州市房管局的“网签数据”,该数据涵盖了新建商住房的全部交易情况,包含地址、楼层、价格和金额等详细信息。市房管局相关负责人解释称,国家统计局使用的是加权平均的计算方法,而郑州市房管局使用的是简单的算术平均计算方法。

这两种方法有什么样的区别呢?简单地说,加权平均法需要考虑不同地段、不同类型、不同性质房屋在价格指数中的权重,最后得出一个“指数”。而算术平均法就是直接用销售总价除以销售总面积,得出每平方米商品住宅的单价,是一种很简单的计算方法。

由于计算方法不同,各种类型的商品住宅在两种算法中所占的比重不同,计算结果自然也不一样。

C 预测

年内郑州房价涨幅仍会下降

从9月份的市场走势来看,随着新的调控政策的实施,郑州房价涨幅正在下降,调控的效果正在逐步显现。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京分析认为,在当前形势下,郑州市采取严厉的调控政策是迫不得已的举措,短期来看,对于稳定市场、引导开发企业销售和消费者购房有重要意义。但是从长期来看,刚性需求依然存在,只是暂时被抑制住了,长期实施对市场健康发展有一定危害。

据透露,9月份,郑州市又有26家楼盘因为房价上涨,被市房管局约谈负责人、停止网

签,并要求限期进行整改。而从5月份以来,几乎每个月都有企业因为房价被约谈。

据了解,目前郑州市已经有200多个项目按照“零增长”的要求在房管部门备案销售价格。这些项目,既有每平方米6000多元的“刚需盘”,也有每平方米1.6万元的“珍稀盘”,更多的是每平方米8000元左右的“大众盘”。

市房管局相关负责人说,今年年底前,预计仍将有300多万平方米的中小套型普通商住房陆续投放市场,“仅10月份不到两周的时间,郑州市区已经有11个新项目入市”。

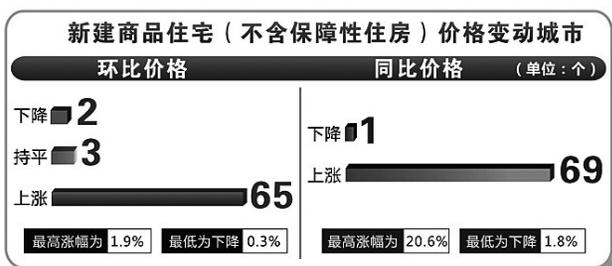
D 观点

房价调控目标成“不可能完成的任务”?

与价格的普遍看涨相对应的是市场的现实热度,在刚刚过去的9月,一、二线城市“日光盘”迭出,数十人抢一套房子的情况在北京、上海、广州等地屡屡出现。数据也清楚显示,在新建住宅价格方面,同比上涨超过10%的城市已经达到了15个,在中原地产市场研究部总监张大伟看来,这15个城市完成年度调控任务已经基本无望。除此之外,还有24个城市涨幅在8%到10%。这些城市完成年度调控任务的难度也都非常大。今年年初国务院要求各地制定的年度房地产调控目标,在主要城市已经无法压制房价的高歌猛进。

面对火热的土地市场,国土部于9月底召集多城市国土资源部门负责人,研究四季度土地市场调控,着重强调了供需紧张的一线城市应加大住宅用地供应,平抑地价,务必做到年内不再出“地王”,确保四季度土地市场平稳运行。而住建部将与国家工商总局成立督查组,对地方房地产市场的违法行为进行调研督导。

不过,人们最关注的仍是在四季度召开的十八届三中全会。会上是否会传达出有关房地产市场的调控信号,人们拭目以待。据新华社电



10月楼市仍会持续活跃

9月份全国楼市呈现普涨之势,一、二线城市表现抢眼,10月楼市活跃势头仍有望延续。中原集团研究中心总监刘渊昨日接受郑州晚报记者采访时介绍,“金九”成了一、二线城市的狂欢,根据中原集团对40个重点城市的监控,9月份这些城市新建住宅销售面积为2279万平方米,比8月份继续回升5.8%。同时,

供应量也出现井喷,刷新了年内新高,其中有32个城市供应量出现正增长。刘渊表示,根据10月前半月数据来看,全月新房与二手房成交量有望与9月持平,依然维持在相对活跃的水平,“银十”仍然可期。另外,鉴于政策面及新增供应可能趋紧,预计四季度市场整体增长幅度将出现环比和同比放缓的走势。

