

# 三季度主要城市地价平稳

## 房地产用地市场回暖

“在经济下行压力下，避免部分地方再陷入以刺激房地产拉动经济的模式”。

三季度全国主要监测城市地价水平总体平稳，环比(较上一季度)增速微升，同比(较上年同期)增速持续放缓。国土资源部网站19日发布的《2012年第三季度全国主要城市地价监测报告》作出上述表示。

报告称，受调控政策影响，土地供应总量减少，结构持续调整，住宅用地供应连续两个季度回升，占国有建设用地供应总量的比例扩大，房地产用地市场回暖迹象显现。

报告预计，就房地产用地而言，二、三季度商、住地价的平稳微升态势与房地产市场变化轨迹基本吻合，如无实质紧缩型房地产调控政策出台，预计2012年第四季度，商服和住宅等房地产用地价格将持续回升。

国土资源部称，下一阶段将严格监控各地的房地产调控政策变化，在经济下行压力持续的背景下，避免部分地方政府放弃“调结构”，重新陷入以刺激房地产拉动经济的模式，巩固和强化已取得的房地产调控效果。

### 地价不会出现大幅涨跌

报告显示，全国地价水平总体平稳，较上一季度略有上升。2012年第三季度，全国主要监测城市地价总体水平为3093元/平方米，环比增长0.78%，同比增长1.77%。商服、住宅、工业地价分别为5793元/平方米、4564元/平方米和662元/平方米。

其中，与住房相关度最高的住宅用地价格4564元/平方米，环比增长0.92%，同比增长1.03%，地价同比增速继续放缓，较上一季度下降0.74个百分点，增速连续5个季度回调。



资料片

报告监测的105个城市住宅地价环比变化处于平稳区间，其中，环比持平和负增长的城市个数明显减少，同比负增长的城市个数所占比例增至三分之一。

报告称，第三季度，各城市住宅用地价格环比增长率总体处于平稳波动态势，105个城市中涨幅位于-1%至1%区间的城市共计63个，涨幅超过3%的城市6个，分别为呼和浩特、荆州、深圳、齐齐哈尔、洛阳、昆明。住宅用地价格环比持平和下降的城市为21个，较上一季度减少33个，与近期70个大中城市住宅销售价格变化态势基本一致。

而从同比增长率看，第三季度住宅地价同比下降的城市个数继续增加，从上个季度的32个增至36个，降幅超过5%的城市依次为温州、芜湖、南通、廊坊、南京。

报告预判，综合国内外因素影响，宏观经济走低的态势在短期内难以改变，采取多种措施促进经济平稳健康发展仍是中央及地方各级政府在今后一段时间的首要目标；货币政

策或将继续适度调整，政府投资力度进一步加大。在此背景下，四季度，土地供需将双向增加，市场活跃度有所上升，全年土地市场整体将处于盘整态势，地价不会出现大幅涨跌。

### 异常交易地块环比大增

报告还称，第三季度全国主要城市异常交易地块数量明显高于前两个季度，但低于去年同期水平。

截至2012年9月30日，第三季度全国上报的成交异常交易地块31宗，比上一季度增加了17宗，与去年同期相比减少了92宗，同比跌幅为74.79%。高溢价成交地块数量仍处于调控以来的较低水平。平均溢价率为105%，较上一季度降低了25个百分点，与去年同季度相比下降了53个百分点。

报告指出，一方面，地方政府贯彻落实中央关于坚持房地产调控不动摇的政策方针，着眼长久，为保证未来房屋供应，落实供地计划，加快了供地节奏；另一方面在本轮调控以来的去库存化过程中，房企库存

压力逐渐释放，迫切需要增加土地储备，拿地需求旺盛、态度积极、策略谨慎；加之近期国家统计局公布的房地产相关指标基本呈现向好态势，带动了房地产用地市场出现回暖迹象。

报告还认为，8月以来，多个城市调整了住房公积金政策，普遍提高了公积金贷款额度。限购以来实施政策微调的城市由上个季度的33个，增加至本季度的37个。部分地方政府通过房地产市场政策微调拉动经济增长的意图再次显现。

### 正确解读市场信息

该报告最后称，随着四季度传统的供地高峰期到来，应研究科学实施土地供应，大量推地有利于实现应保尽保，满足各业用地需求，促进今后2-3年内房屋的有效供应，同时也要避免个别区域优质地块集中入市引发的炒作。针对近期部分大型房企加速拿地，局部市场量价齐升的现象，需提前做好政策储备、公开和正确解读市场信息，引导市场理性行为。

据《东方早报》



楼市观澜

### 房地产投资增速回落

### 住宅销售面积降4.3%

前三季度房地产开发投资增速继续回落，商品房销售额增速由负转正。前三季度，全国房地产开发投资51046亿元，同比名义增长15.4%(扣除价格因素实际增长13.8%)，增速比上半年回落1.2个百分点，比上年同期回落16.6个百分点；其中住宅投资增长10.5%。房屋新开工面积135014万平方米，同比下降8.6%，降幅比上半年扩大1.5个百分点，上年同期为增长23.7%；其中住宅新开工面积下降12.9%。全国商品房销售面积68441万平方米，同比下降4.0%，降幅比上半年缩小6.0个百分点，上年同期为增长12.9%；其中住宅销售面积下降4.3%，降幅比上半年缩小6.9个百分点。

全国商品房销售额40354亿元，增长2.7%，上半年为下降5.2%，增速比上年同期回落20.5个百分点；其中住宅销售额增长3.3%，上半年为下降6.5%。前三季度，房地产开发企业土地购置面积26033万平方米，同比下降16.5%。全国商品房待售面积32670万平方米，增长35.6%。前三季度，房地产开发企业本年到位资金68232亿元，同比增长10.1%，增速比上半年加快4.4个百分点。其中，国内贷款增长12.9%，自筹资金增长11.4%，利用外资下降53.3%，其他资金增长9.6%。

### 全国地价总体平稳

### 不会出现大幅涨跌

全国地价水平总体平稳，较上一季度略有上升。2012年第三季度，全国主要监测城市地价总体水平为3093元/平方米，环比增长0.78%，同比增长1.77%。商服、住宅、工业地价分别为5793元/平方米、4564元/平方米和662元/平方米。

其中，与住房相关度最高的住宅用地价格4564元/平方米，环比增长0.92%，同比增长1.03%，地价同比增速继续放缓，较上一季度下调0.74个百分点，增速连续5个季度回调。

报告监测的105个城市住宅地价环比变化处于平稳区间，其中，环比持平和负增长的城市个数明显减少，同比负增长的城市个数所占比例增至三分之一。

综合国内外因素影响，宏观经济走低的态势在短期内难以改变，采取多种措施促进经济平稳健康发展仍是中央及地方各级政府在今后一段时间的首要目标；货币政策将继续适度调整，政府投资力度进一步加大。在此背景下，四季度，土地供需将双向增加，市场活跃度有所上升，全年土地市场整体将处于盘整态势，地价不会出现大幅涨跌。

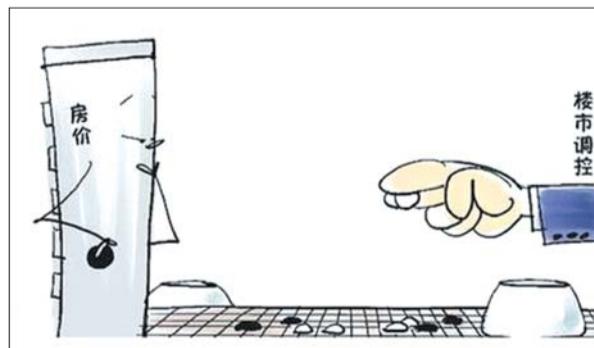
# 楼市调控将加快立法层面改革

## 四季度不会回暖

国土资源部日前公布的三季度全国地价总体情况显示，三季度全国主要监测城市地价总体平稳，环比微升，同比增长率持续下降。随着房地产用地市场回暖使楼市渐显暖冬苗头，国土部建议做好房地产市场继续调控政策的储备。

住建部政策研究中心副主任王珏林21日接受记者采访时表示，今年土地市场仍处于较冷的区间，当前房地产市场还不存在全面回暖的基础。年内土地供应将继续呈现稳中有升的态势，土地市场将会呈现量升价稳的特征。房地产市场将处于停滞期，房价进一步上涨的可能基本没有。“在经济下行压力下，避免部分地方再次陷入以刺激房地产拉动经济的模式，储备相关政策确有必要。”

王珏林表示，近期整个房地产行业相关贷款有所放松，包括个人住房按揭贷款、房地



资料图

产开发贷款，这对于保障房地产行业平稳运行，加大普通商品住宅供给等都有好处。但监管部门目前仍要求商业银行执行差别化信贷政策，房价还不具备反弹条件。

王珏林认为，国务院总理温家宝日前主持召开国务院常务会议部署四季度经济工作时

王珏林认为，房地产调控初见成效，但依然不稳定，当前仍将坚持调控政策不动摇。从目前看，与房地产相关的四大政策，房产税、加息和限贷都已经有了变化，限购则是房地产调控红线，将长期持续。与此同时，细化房产税试点方案，推进房产税，将是有效手段。

对于土地市场，王珏林认为，宏观经济走低的态势短期内难以改变，四季度土地供需将双向增加，市场活跃度有所上升，全年土地市场整体将处于盘整态势，地价不会出现大幅涨跌。只是针对四季度传统供地高峰期的到来，为避免地方以刺激房地产拉动经济增长，相关部门会在加大监控力度同时，细化房产调控不力问责制及适时调整土地供应计划和幅度，避免个别区域优质地块集中入市。

据《经济导报》