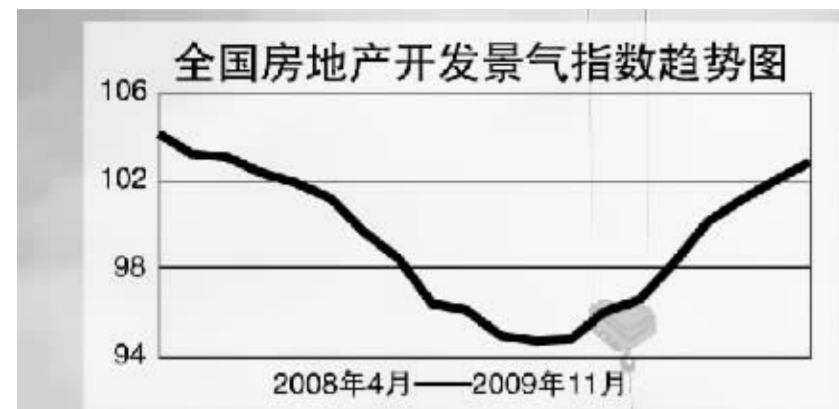


全国房价涨幅创年内新高 成交再现井喷



尤霏霏 制图

国家统计局昨天公布的数据显示,11月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.7%,涨幅比10月份扩大1.8个百分点;环比上涨1.2%,涨幅比10月份扩大0.5个百分点。房价同比和环比涨幅均创年内新高。

业内人士分析认为,11月一线城市和主要二线城市成交量和成交价格突然放大,导致全国房价再次出现同比、环比大幅上涨。

◎记者 李和裕 ○编辑 衡道庆

房价同比环比涨幅双双扩大

自今年6月份全国房屋销售价格同比恢复正增长以来,房价已经连续6个月保持同比正增长,涨幅从6月份的0.2%逐渐扩大:7月份同比涨幅1.0%,8月份同比涨幅2.0%,9月份同比涨幅2.8%,10月同比涨幅3.9%,11月份的涨幅达到5.7%。

与此同时,房价环比上涨幅度逐渐收窄的趋势,也在10月份发生了改变。10月份全国70个大中城市房屋销售价格环比上涨0.7%,涨幅与9月份相同。11月份突然发力,环比上涨1.2%,涨幅比10月份扩大0.5个百分点。

对此,上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,11月份价格环比涨幅创年内新高出乎意料,原因主要是对政策可能变向的忧虑,导致购房者在短时间内入市。另外也与部分开发商捂盘惜售,导致房源供不应求有关。

他还指出,随着房地产政策基调明朗化,购房者的恐慌情绪将得到缓解,预期12月的成交量会有所回落。

分地区看,一线城市和沿海中心城市仍然是本轮房价上涨的主力,同时,二线城市房价上涨的幅度也开始加快。

全年成交面积和金额有望创新高

国家统计局公布的数据还显示,11月房屋景气指数为102.78,比10月提高0.75点,为连续第七个月增长,并基本恢复至去年年中水平。

另外,1-11月,全国商品房销售面积75203万平方米,同比增长53%。其中,商品住宅销售面积同比增长54.4%,办公楼销售面积同比增长39.2%,商业营业用房销售面积同比增长39.1%。同期,商品房销售额为35987亿元,同比增长

86.8%。其中,商品住宅销售额同比增长91.5%,办公楼和商业营业用房销售额分别同比增长58.4%和60.4%。价格涨幅远远超过销售面积涨幅,反映出年内房价快速上涨的趋势。

市场成交太活跃了,照此看来,全年商品房成交面积和成交金额将创出历史新高。”长杨红旭表示。

数据还显示,1-11月,全国完成房地产开发投资31271亿元,同比增长17.8%,增幅比去年同期回落4.9个百分点。其中,商品住宅完成投资22369亿元,同比增长15.7%,占房地产开发投资的比重为71.5%。

另外,前11个月全国房地产开发企业房屋施工面积为29.88亿平方米,同比增长17.2%;房屋新开工面积为9.76亿平方米,同比增长15.8%;房屋竣工面积为4.42亿平方米,同比增长26.1%。房地产开发企业本年资金来源48170亿元,同比增长44.2%。

在开发投资规模继续保持同比增长的同时,从月度情况来看,却连续出现2个月的环比下滑。整体来看,近3个月新增房地产开发投资有下降趋势。今年以来开发投资量最高的仍是6月,11月则比10月下降16.5%,回到5月时2800亿元左右的较低水平。

杨红旭表示,随着中央经济工作会议的召开和国务院常务会议有关房地产政策调整方案的出台,政策的明朗化将逐渐缓解此前市场的紧张情绪,并对投机形成抑制,从而有利于房地产市场的长远发展。

相关分析

推进城镇化 难点在社会保障

◎记者 卢晓平 秦菲菲 吴婷

○编辑 衡道庆

中央经济工作会议提出,积极稳妥推进城镇化,提升城镇化发展质量和水平。对此,有关专家认为,推进城镇化作为一项重要举措,将对我国经济的平稳健康发展产生积极影响。在此过程中可能遇到一些难题,如社会保障体系建设等,需要重点关注。

中国社科院财政与贸易研究所城市与房地产经济研究室助理研究员吕凤勇表示,推动城镇化的难点在于社会保障问题。他认为,城镇化主要是受经济拉动的,并和经济发展相互促进。目前城市化进程面临的难题,主要在于将农民变成城市人口后,如何妥善解决其就业、医疗、教育、住房等各种问题,尤其在住房保障体系、廉租房建设等方面,更是面临较大的考验,对这些问题需要全盘考虑,妥善应对。

国务院发展研究中心社会发展研究所所长杨宜勇表示,推动城镇化的难点在于对新入城市户籍的人一视同仁,给他们同样的待遇,同时,怎样规划城市下一步发展,也是需要重点关注的问题。如果到2020年,中国城镇居民所占比重达到55%的世界平均水平,就需要有3亿左右的人口搬到城市,因此中国的住房建设以及房地产市场发展还有很长一段路要走。

中国社科院城市发展与环境中心研究员侯京林表示,城镇化的难点首先在于生态承载力问题。“从经济学的角度看,追求的是城市的聚集效应、最大效益;但从生态学的角度看,注重的不是最大效益,而是适度度。所以城镇化的困难不在于城市是不是能建起来,而在于城市的生态环境是不是适合。”侯京林表示。

他认为,城镇化还面临其他一些难题,包括水资源、如何让农民真正融入城市等,这些问题都需要通盘考虑,妥善解决。

关注哥本哈根气候大会

中美“单挑”：美方强词夺理 中方据理力争

◎记者 朱周良 ○编辑 衡道庆

气候大会9日进入第三天,中美两个国家进行了“单挑”。因为不堪来自外界要求其提高减排目标和履行援助穷国义务的巨大压力,美方将矛头一转指向中国,称中国的排放总量也很大,需要在减排方面承担更多。美方还宣称,计划中向发展中国家提供的减排援助不能算是“补偿”。

针对美方的强词夺理,中方代表团也给予了强硬的回击。在9日的新闻发布会上,中方官员再次强调,在应对气候变化的问题上,美国等发达国家应履行其历史责任和义务。而中方作为发展中国家,已经竭尽可能地提出了自主减排目标。中方的积极努力得到了各方的高度赞赏。

美国强词夺理为减压

在本次大会前夕,美国政府提出了减排计划,即到2020年实现温室气体排放量较2005年水平减少17%。但这一计划一经公布就招致了广泛批评,因为美国的目标仅相当于在联合国协定的基准年份——1990年的基础上减少约3%。而根据“共同但有区别的责任”原则,发展中国家要求发达国家2020年在1990年的水平上至少减排40%。欧盟等发达国家也认为,美国的目标太低。

出于减压,美国政府本周做出了一项温室气体有害的裁决,为国会明年通过气候立法铺路;而在周三,美方又打出了另一张牌——指责中国。

9日,奥巴马的气候变化特使斯特恩在抵达哥本哈根当天即表示,在减排方面,中国必须扮演“重要角色”。斯特恩称,中国的温室气体排放正在快速上升,如果没有中国的承诺,将难以达成新的气候协议。

斯特恩还别有用心地说,未来所有的排放增长几乎都将来自发展中国家,其中约有50%将来自中国。他还称,中国的财力足以支持其国内的减排努力,因此美国可能不会向中国提供多少这方面的援助。

值得一提的是,美方所谓的减排援助还有很多条件。斯特恩称,美国提供援助可以,但发展中国家也需要同意减少排放,并做好让减排接受核查的准备。

针对中国和欧盟对于美方减排目标太低的抱怨,斯特恩辩称称,这是基于明年参议院投票的气候法案的标准。如果有可能的话,明年春季,美国能够向联合国提交更高的减排目标,斯特恩称。

更匪夷所思的是,美国居然想洗刷其在温室气体排放上的历史责任。斯特恩称,美国愿意参加有关在未来三年每年向发展中国家提供减排援助100亿美元的计划,但美国并不“欠”世界的,愿意提供援助绝不是出于“内疚、罪责或者补偿”。

中国据理力争占主动

对于美国的偷换概念和强词夺理,中国

代表给予了强烈的驳斥。与以往在大型国际会议上的相对低调不同,这次中国代表团表现得相当主动。中方专门在会场设立了单独的新闻发布会,在第一时间向全世界媒体传递中国在重大问题上的立场和声音,这在本次参会的发展中国家中也是唯一一家。

针对美方的无理指责,此次中方的领队——国家发改委副主任解振华9日在新闻发布会上表示:如果发展中国家的要求能得到满足,“到2050年排放量减半”这个目标并非不能讨论。

解振华在接受海外媒体采访时表示,发展中国家并非完全不能接受在2050年将全球碳排放量减半的目标,但前提是发达国家必须承诺到2020年比1990年减排40%,并同意对发展中国家提供财政援助。他指出,中国不否认长期目标的重要性,但认为中期的目标更重要。按照美国目前的计划,到2020年的减排量仅为3%。解振华还说,希望奥巴马总统能对哥本哈根会议作出切实贡献。他明确表示,希望美国作出更大的减排承诺。

对于美方指称中国排放量很大,中国人口和计划生育委员会副主任赵白鸽做了一个简单的比较:按人均计算,中国目前的二氧化碳排放量仅为美国的五分之一和英国的二分之一。

专家认为,美方提出中国是排放大国、理应承担更大减排义务,不过是想弱化自身应承担的义务,同时和发展中国家“讲条件”,强迫发展中国家按照他们的要求进行“绝对减排”。

天平向中方倾斜

事实上,中国在此次气候大会期间表现出的积极姿态和努力,已经得到了国际社会的广泛认可和肯定。相比之下,美方的逃避责任则引发了颇多不满。

即使在发达国家中,很多也对美国提出的减排目标表示了失望。欧盟代表在本周早些时候就暗示,如果美国不提高减排目标,欧盟可能也会不履行有关将其2020年的二氧化碳减排幅度提高到30%的承诺。

本次气候大会开幕几天来,哥本哈根当地有大批环保人士和非政府组织发起了各种抗议活动,要求美国等富裕国家清偿“气候债务”。

中国在应对气候变化方面的积极努力和提出的减排计划,则赢得了更多喝彩,不少西方能源专家都为中国叫好。

卡内基国际和平基金会能源及气候项目主任钱德瑞9日说,实际上,中国的最新承诺是向前“迈出了一大步”,而且应该促使美国也采取更有力的措施。

美国斯坦福大学能源与可持续发展研究中心能源专家莫尔也认为,中国提出的40%到45%的碳排放强度目标,是“非常有魄力”的,没有任何一个国家在它们的五年计划中能提出如此高的目标,所以即使按照现有的速度减排,中国在这方面做出的努力也是非常可观的。

外交部回应中国高官被拒进入哥本哈根会场事件

外交部发言人姜瑜10日回答关于中国高官被拒进入哥本哈根会议会场的问题时表示,中方对会议组织和安保方面的压力表示理解,希望会议有关技术问题得到解决。

媒体报道,由于哥本哈根会议组织方造成的一些技术问题,中国代表团的一位高级官员入场时多次遭到工作人员的阻拦。《

合国气候变化框架公约秘书处执行秘书德布尔已经表示了歉意。

我们理解出席哥本哈根会议的人员比较多,大会方面在人员组织和安保方面会有比较大的压力,但同时我们也希望有关技术问题能够得到有效解决和克服。”姜瑜说。(新华社)

花絮

中国新闻发布厅“爆棚”

9日,哥本哈根气候变化大会进入第三天,放眼望去,会场上最拥挤的地方,要算是“中国新闻发布厅”了。

中国是发展中国家中唯一一个设立单独新闻发布厅的国家,因此成为各路记者打探消息的重点。一个原本准备接待50人的房间里,竟然挤进150多人,把房间挤得水泄不通,来晚的记者只能在门外伸长耳朵倾听屋内的讲话声。

新闻发布厅是中国发表意见的阵地。在8日的一场发布会上,针对一些欧盟代表把中国单位国内生产总值二氧化碳减排的自主行动目标与欧盟必须承诺和实现的法律责任目标相提并论的说法,中国代表进行了有力驳斥,取得很好的效果。哥本哈根大会

官方网站以及法新社等都发布了相关现场消息与照片,介绍了中方的观点。发布会后,一位印度同行对新华社记者说:“你们的新闻发布真及时,反映了我们的声音,这个新闻发布厅‘立功’了。”

这个担当重任的新闻发布厅,是会前仅用一天时间紧急设立的。负责主持发布会的中国外交部新闻司的蒋小燕告诉记者:“决定设立中国自己的信息交流中心后,我们几个人几乎一晚没合眼,大家齐心协力把这个发布厅在气候大会召开前布置好了。没想到,这两天中国代表团在这里的发布会这么热闹。”

为了解决“爆棚”问题,新闻发布厅的几名工作人员已经在门外临时设立大屏幕,转播厅内的发布会情况。(新华社)

追踪报道

部分购房人抢搭营业税优惠“末班车”

◎记者 李和裕 于祥明 ○编辑 衡道庆

9日举行的国务院常务会议提出,个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,其他住房消费政策继续实施。分析人士认为,这意味着国家在继续支持百姓在住房上的自住和改善性需求的同时,也开始着手抑制投机性购房。

记者昨天在北京、上海等地发现,二手房市场出现了部分购房人争赶优惠政策“末班车”的现象。

成交房源急赶“末班车”

从政策的影响面来看,今年以来房价飞涨的一些大城市的二手房市场可能变化会较大,因为在其二手房成交中,不满5年的房源占比很大。

21世纪不动产上海区域数据监测中心对旗下门店的抽样调查显示,目前上海二手房成交中2至5年的房源在各板块中占3-8成不等,综合看来多在5成以上。如来自链家地产的统计数据则显示,3-5年的房源成交比重已达到北京二手房的32%左右。

在营业税优惠取消的过渡阶段,可能会出现大量5年内二手房的集中上市,如果业主急着出手,价格也可能出现下调。”有业内人士表示。

从记者昨天了解到的情况看,确实有一些已达成交意向的房源赶坐政策“末班车”。记者在上海市房地产市场研究部总监张王伟表示,他告诉记者,仅昨日一天,赶着成交的客户就大增,意向客户大约上涨50%以上。

挂牌量未出现明显变动

但另一方面,一些成交还没有着落的买家卖家,反应则相对平淡。21世纪不动产上海区域数据监测中心的门店调查显示,昨日暂无挂牌量激增的情况出现,市场各方需要一定时间来消化这一政策调整,预计接下来的一段时间,买卖双方的心态会出现更大变化。”

我们的几家中介门店并未发现大规模抛盘现象。”上海中原地产普陀区区域总监吴天昊也表示,目前,分行挂牌房源价格均以“到手价”为准,业主往往会把税费增加的部分转嫁给购房者。另外,去年出台的税费新政期限应该在本月31日到期,坦白地说想要在近期马上成交然后交税来赶“末班车”已经不太可能,加上业主还是对上海楼市长期看好,预期在通胀压力下二手房价仍处于上升通道,所以也不急于出手。”

由于上海中高端二手房中投资客占有一定比例,满2年不满5年的二手房占比较高,我们门店的经纪人已经开始提醒那些卖家,不过看上去他们不是很着急,一些人表示目前不会降价出售。”上海信义房屋的分析师表示。

昨天,来自搜房网的调查也显示,个人住房营业税政策调整后,近50%的人选择会推迟买房;逾40%的人认为集中过户的“末班车”效应会持续一段时间,但最终市场会遇冷。

我们认为政策对市场心理的打击要远高于因优惠取消而增加的交易成本压力,买方群体一旦形成市场即将下行的共识,持币观望的心态将令二手房成交量上行趋势被打破。”易居信的分析师直言。

上海中原副总经理陈宇钰则认为,短期内市场观望气氛可能会重现,因为对买家来说,应该希望政策落地后看清市场变化再出手,而那些快满5年的卖家也基本会等待房源到期后再处理。整体来看,成交量可能遭遇短暂下滑,而量跌是否会造成交跌,还有待后市的反馈。”