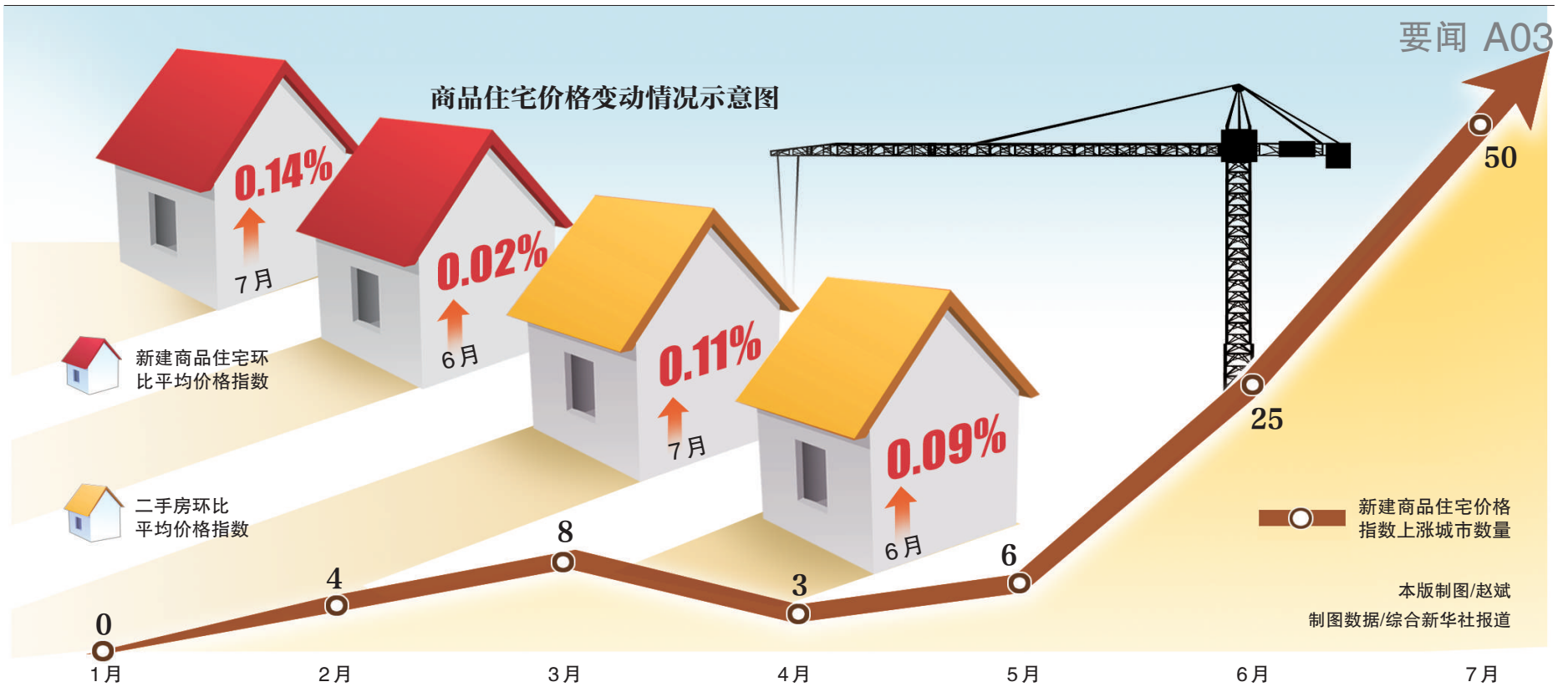


70大中城市房价 50个环比上涨

国家统计局公布7月房价数据，北京房价环比涨0.3%，已连续两个月上涨；专家称价格反弹风险大

新京报讯 昨日，国家统计局发布今年7月70个大中城市住宅销售价格变动情况，新建住宅价格上涨城市个数已连续4个月增加。

新房环比上涨城市已达50个

数据显示，新建商品住宅（不含保障性住房）价格，从环比来看，7月份有50个城市上涨，比例超七成，这也是2011年5月以后房价上涨城市最多的一个月。

对比发现，今年1月无城市上涨，但自4月份开始，上涨的城市个数连续增加：4月份3个城市上涨，到6月则有25个城市上涨，7月房价环比上涨城市甚至超过了前6个月的总和。

房价环比涨幅均未超0.7%

7月份上涨的城市中，北京、上海、广州、深圳等一线城市指标环比全面上涨。

其中二手房价格上涨幅度明显超过新建住宅。但所有城市涨幅均未超过0.7%。涨幅最高的为石家庄和福州。

从同比来看，70个大中城市中，价格下降的城市仍有58个。持平的城市有1个，上涨的城市有11个。7月份，同比价格上涨的城市中，涨幅均未超过1.0%，涨幅比6月份回落的城市有5个。

二手房环比涨幅最高2.2%

从二手房来看，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有20个，持平的城市有12个，上涨的城市有38个。环比价格上涨的城市中，涨幅均未超过2.2%。涨幅最高的为昆明。

与去年同期相比，70个大中城市中，价格下降的城市有59个，上涨的城市有11个。

7月份，同比价格上涨的城市中，涨幅均未超过2.5%，涨幅比6月份回落的城市有6个。涨幅最高的为太原。

■ 北京落地

北京房价涨0.3%

专家称今年楼市有望现“金九银十”

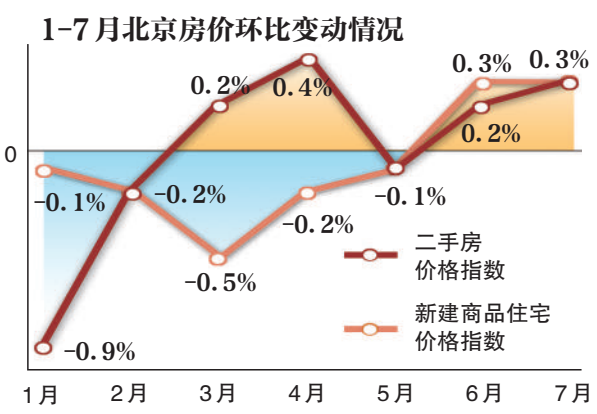
新京报讯 统计发现，7月份北京新建住宅价格、新建商品房价格、二手房价格环比涨幅均为0.3%。这是6月份首次出现上涨后的继续上涨。

虽然环比上涨，但新建住宅同比价格则出现了6个月连续下跌。

中原地产市场总监张大伟表示，北京7月新房、二手房成交量均为调控后高点，成交量居于高位使价格再现上涨。而连续1个多月的两次降息，对购房者的影响非常大。叠加外地调控松绑城市增加，都对北京购房者的预期有影响。目前，看跌的购房者明显减少，入市的积极性提高。

据新华社报道，北京中原市场研究部统计数据称，9月份30多个项目将入市，供应量增加为楼市出现“金九银十”创造了条件。

张大伟说，目前，市场成交量的复苏已经逐步反映在售价上。9月、10月则很有可能出现成交量、价格齐涨的情况。不过，限购、限贷等政策依然指向投资需求入市，所以价格上涨幅度有限。而是否出台新调控政策和政策的力度将对“金九银十”市场产生影响。



■ 分析

刚需和货币政策带动楼市

中国房地产业协会副会长朱中一称，房价环比上涨城市增多有两个客观因素：刚需释放和货币政策变化。

朱中一说，本轮调控以来，一些自住和改善型需求已经积攒一年多，到近期集中释放，自然会导致市场在一定程度上回升。但自住型需求在较长一段时间内相对固定，只要调控政策继续严格落实，房价就不具备大幅反弹的基础。

此外，2011年12月，央行近三年来首次下调存款准备金率，此后央行又降息，虽然货币政策定向宽松，但是由此形成的流动性增加，老百姓容易将手上的资金转移到楼市，直接带动楼市成交量。

与此同时，有专家认为，部分开发商过度解读房地产对“稳增长”的作用，用所谓的“历史经验”炒高楼市，导致部分地区明显出现了恐慌性入市现象。

链家地产市场研究部分析师常清表示，7月份，全国房价已经出现了事实上的全面复苏，量价全面上涨。一线城市市场变化一般要快于二三四线城市，趋势也更加分明。从全国市场看，虽然一线城市调控政策更为严格，抑制作用较强，但由于需求旺盛，活跃度较高，未来价格反弹的风险也就越大。

■ 观点

“房价年内再跌可能性小”

张大伟称，下半年主要城市房价再跌的可能性接近于零。8月份淡季推盘量较小，成交量可能平稳。但9、10、11月继续冲高的可能性非常大。

他说，在调控微松的影响下，小部分需求的恐慌入市可以支持成交量继续放大20%左右。基本可以判断，全国主要市场的下半年总成交量将肯定超过上半年。

据新华社报道，张大伟同时提醒，楼市反弹已成共识，虽然反弹力度还在可控范围内，但一旦形成过量反弹，调控政策的公信力将再次减弱。所以预调、微调的必要性非常大。

“截至目前，政策对楼市调控的目的主要描述都为抑制过快上涨，限制投资、投机需求入市。下调房价并不是楼市调控的主要目的，从这个程度看，目前全国主要城市的房价相比去年同期的最高点均还有一定差距，调控的目标基本达到。”张大伟表示，加强对地方政府的监管问责、严格执行预售资金监管、进一步规范预售流程，甚至限制房价涨幅目标等等都可能成为下一阶段调控的储备政策，而这些政策能否逐渐出台并发挥作用，将成为影响未来市场走向的重要因素。

本组稿件（除署名外）
新京报记者 蒋彦鑫

■ 链接

政府两个月辟谣15次

数据看出，房价上涨城市已从“局部上涨”逐渐演化成了“普遍上涨”的态势。

张大伟说，3月以来，楼市交易回暖迹象明显，其间“地王”频现、高溢价地块增多等因素也加大了市场走势的不可控。

目前已有超过40个城市“微调”楼市。也正是看到市场回暖现状，近两月内，中央及部委、地方政府不断明确调控大方向不动摇，辟谣各种市场传言多达15次。7月，国务院组织的督察组赴地方调研，一是稳定调控预期；也对楼市运行状况进行摸底，为后续政策出台铺路。**据新华社**

责编 吴鹏 美编 李腾飞 责校 杨许丽