

区的房价存在泡沫；如果该比值高于 5.5%，则该住房尚存在升值空间。

北京、上海、深圳、天津、杭州、青岛等典型城市各类物业租价比的变化趋势显示，近5年来，由于供需失衡引致销售价格相对租金水平的过快上涨，住宅和商业物业租价比总体呈下降趋势，租售价格变化未能保持相应速度，住宅长期投资者的租金回报收益不理想，偏离理性投资者的正常投资回报率。

房价涨幅高于地价土地市场泡沫全面蔓延

从全国城市地价与房地产市场关系分析看，房价上涨幅度远高于地价，商品房价格及增长率均为2001年以来最高水平，土地市场泡沫已经全面蔓延。

海南省为抑制房价暴涨而在年初暂停土地出让，却导致房价应声跳涨。

北京"地王"频出，国土部暂停热点区域的土地"招拍挂"活动。随后，又提出，各地在今年住房和保障性住房用地供应计划编制公布前，不得出让住房用地。与此同时，主要城市房价又开始了新一轮飙升，上海、杭州等城市的部分楼盘出现了抢购现象。

专家：防止房地产泡沫变革土地"招拍挂"制度

中国土地勘测规划院地价所所长赵松表示，2010年国家在宏观调控方面的各项措施预期有所调整，这将对土地及房地产开发的金融环境、供求关系产生直接影响，并进而影响地价走势。从目前的国家政策趋势来看，2010年还会有一系列调控政策的跟进，地价上涨幅度或会有所放缓。

业内专家指出，在土地市场依然处于上升周期之时，单纯依靠"收"的办法来控制房价，只能会"事与愿违"。而防止房地产泡沫，关键在于变革现有的土地供应制度，让地方财政不再依赖于土地出让收入。同时，从根本上解决城乡二元分割，扩大土地整理和储备的范围。另外，在金融和税收政策上，加大对不同阶层购房的差异化支持力度，唯有如此，方能化解房地产领域内的痼疾。

"租价比"的失衡，造成地价房价疯长，泡沫显现在一线城市尤为突出。因此防止二、三线城市地价跟风过快上涨是眼下最重要的。根据新的地产调控思路，未来，政府对土地市场的着力点应当是"增加普通商品住房用地供给，遏制投资投机性需求，防止房价过快上涨"，其目的都是遏制房价。所以，土地"招拍挂"制度改革势在必行。

国土部：土地"招拍挂"将调整或以招标为主

国土部一位内部人士4月1日透露，未来土地出让会转向以招标为主，避免"价高者得"的过于简单的拍卖出让方式，并会选择在房价上涨较快的一线城市和部分二、三线城市进行先期试点。