

### 限购 限价 限贷 限地王

# 楼市首季多“限”并举

2011楼市“限”字当头,限购、限贷、限价、限地王……种种迹象表明,政府对于房地产的调控步步升级。继1月21日济南限购令出台后,1月26日国八条出台,2月21日“鲁八条”出台,2月28日“济十条”亮相,3月份济南公布2011年新建商品住房价格控制目标均价涨幅低于12%,国土部提出“稳楼市,限地王”,防止天价地的出现。

时过两月,记者发现,随着调控政策逐渐落地,改善和投资需求受到抑制,市场仍延续刚需户型占主流的态势。而开发商也愿意推出刚需产品。

#### 限购:挤出投资者

从新国八条提出明确的限购要求开始,济南楼市的限购政策也在逐步落实,从“济十条”的公布,到日前济南商品住房限购细则的出台,“限购令”进入了可执行阶段。

目前,济南购房者若想购房,必须填写《购房人及家庭成员情况申报表》,开发商将购房家庭信息录入“济南市居民家庭

住房查询系统,联机打印《购房家庭住房信息查询申请表》,对符合购房条件的,档案管理部门才会出具《购房家庭住房情况证明》,购房者才能真正实现购房。限购之下,需求被行政手段大幅削弱。

“今年3月和去年同期相比,济南市新建住房成交量已下降了15%至20%,这说明限购令出台后对这个城市房地产市场影响较为明显。”山东中原物业顾问有限公司投资顾问部副总蓝涛利说。全国政协委员、山东经济学院房地产研究所所长郭松海则表示,“交易量的下滑说明限购令对一些投资型的购房已起到抑制作用。”

#### 限贷:掐住楼市咽喉

有关业内人士认为,从目前的政策层面来看,与直接限购相比,限贷的影响更大,不怕限购,怕限贷。政策执行情况显示,贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例由原来的不低于50%提高到不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍;公积金贷款方面,借款人家庭第二次使用住房公积金个人住房贷款购买自住普通住房的,购房首付款比例从不低于50%调整为60%。贷款利率不低于同期住房公积金个人贷款基准利率的1.1倍。

虽然从公积金申请的实际情况来看,第二次使用公积金贷款消费者的比例不超过10%,但此举再次向市场发出了政策从紧信号。

#### 限价:涨价有了天花板

3月出台的《商品房销售明码标价规定》要求商品房销售实

行一套一标价,并明确公示代收代办收费和物业服务收费,商品房经营者不得在标价之外收取任何未标明的费用,明码标价后,可以自行降价,打折销售,但涨价必须要进行备案。该政策对于规范市场秩序,解决当前商品房销售中存在的标价混乱、信息不透明、价格欺诈、保护购房者的合法权益有着“精确指导”。

而4月1日住建部公布的各城市调控目标,则将房价的增长水平做了更为明确的限制。

在31个省市区和5个计划单列市中,上、广、深等17城市将房价控制目标与GDP增幅和居住人均可支配收入涨幅挂钩。公开资料显示,2011年上海GDP增长预期为8%左右,广州11%,深圳10%。而济南则以人均可支配收入增速为房价涨幅上限,为12%。而北京是首个宣布将房价控制目标“比2010年稳中有降”的城市。虽然房价调控目标被质疑为“涨价目标”但是有关人士认为,虽然各城市在各自的参照系下为今年的房价上涨留下了

“充足”的空间,助长了“涨价”预期,但是相对于去年20%以上的房价增幅而言,各地楼市会在调控制逐渐企稳,维持在一定的水平。

#### 限地王:一楼市镇定剂

国土资源部10日发出通知,要求各地切实做好2011年城市住房用地管理和调控,坚决杜绝土地出让中出现楼面地价超过同类地价历史最高价的情况,确保城市住房用地供应计划总量不低于前2年年均实际供应总量,增加公共租赁住房 and 中小套型限价商品住房供地,促进房价合理回归,这被业内称之为“土地市场限价令”。

从济南的3月份土地成交来看,济南市共成交居住和商服用地5宗,成交面积13.36万平米,一季度的成交量也明显减少,仅为去年同期的8.01%,有关人士分析,受相关政策影响,开发商拿地谨慎也是成交量下降的原因之一。(楼市记者 娟娟)

## 全国53个重点城市成交监控报告

# 3月半数城市成交均价下降

#### 3月近七成城市成交量同比低于去年 仅两城市成交过万套

搜房网数据监控中心监测统计的53个大中城市中,3月商品房总成交量同比2010年3月下跌17.8%,其中住宅总成交量同比下跌30%。

约70%城市3月商品房成交量同比低于2010年同期,最高降幅为南宁,同比下降48.5%;南宁、杭州、成都、厦门等9城市3月成交量同比下降三成以上。75%城市住宅成交量同比下降,北上广深四个一线城市住宅成交量均有不同程度下跌,其中北京、上海均下跌四成以上,上海3月成交6695套,北京3月成交5915套。此外济南、兰州等三成城市3月成交量同比去年有小幅上涨。

#### 六成城市商品房成交环比2月上漲

由于受春节长假、供需淡季和第三轮调控等多重因素影响,2月有77%的城市商品房成交环比1月有所下降;春节过后,大部分城市商品房成交出现一定程度反弹。从搜房网数据监控中心监测的53城市3月总的成交来看,3月住宅成交量环比2月仅上涨2.47%,商用类房源成交量环比2月上漲了71.85%,各地限购令出台后,商用类产品既可为投资所用,也可用于刚需的过渡类产品,成交量一时出现大幅上漲。

据搜房网数据监控中心统计,60%

城市3月商品房成交量环比2月有一定程度回升,长春反弹力度最大,环比上漲151%,此外上海、东莞、兰州均环比上漲一倍以上。64%城市住宅成交量环比上漲,九成以上城市商用类房源成交量上漲。

此外仍有15个城市商品房成交量在2月下降的基础上再次下跌,其中哈尔滨、南宁、济南、成都均下跌五成以上,天津、杭州、苏州等城市也有一定程度下降。

#### 近五成城市住宅成交均价下降

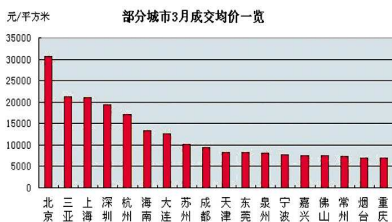
由于各个时段主要成交产品价格的变化和各地调控政策的影响,全国53个大中城市中,近五成城市住宅成交均价有一定幅度下降。据搜房网数据监控中心统计,约50%城市3月住宅成交均价环比2月有所下降,宁波下降幅度最大,下降3330元/平米,环比下降40.75%,杭州下降18.63%,天津下降6.17%,深圳下降5.98%,苏州下降5.19%,成都下降1.85%。此外呼和浩特、佛山、江门、贵阳、海南等也有一定幅度下降。

对于2010年全年和2011年年初而言,“涨价”一直是各地楼市的关键词,同比2010年3月的住宅成交均价,九成以上城市住宅成交均价有所上漲。但仍有3个城市住宅成交均价同比低于去年同期,宁波同比下降近6500元/平,下降46.09%,此外深圳下降1010元/平,天津下降941元/平米。

#### 3月住宅成交均价 北京、三亚、上海位列前三

搜房网数据监控中心监测统计的53个大中城市中,两成城市3月住宅成交均价在10000元/平米以上,其中北京、三亚、上海位列前三,住宅成交均价分别为30611元/平米(为别墅成交均价)、21197.86元/平米、21003元/平米,深圳的成交均价为19423元/平米,也接近20000元/平米。

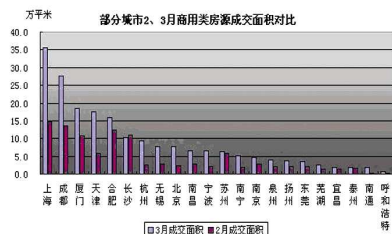
此外广州、南京、杭州、海南、大连、苏州等城市3月住宅成交均价也在10000元/平米以上。



数据来源:搜房网数据监控中心

#### 九成多城市商用房成交面积上漲 成交总面积上漲近九成

由于各城市限购令主要限制的是住宅的成交,各地商铺、商住综合体等商用类房源一时成为投资热点,据搜房网数据监控中心监测统计的53个大中城市中,九成以上城市商用类房源成交面积环比2月有所上漲。北京、天津、杭州、宁波、呼和浩特等城市商用类房源成交面积环比上漲了两倍以上;上海、南宁、南昌、无锡等城市商用类房源成交面积也上漲了一倍以上;仅有长沙成交面积有所下降。



数据来源:搜房网数据监控中心

上海商用类房源成交35.5万平方米,为3月商用类房源成交面积最多的城市,其次为常州成交34.3万平方米,成都成交27.6万平方米。此外,厦门、天津、合肥、长沙等城市商用类房源成交面积均在10万平方米以上。北京3月商用类房源成交7.66万平方米,未进入成交面积排行榜前十。

### 各地楼市

#### 北京 住宅项目八成停涨 降价项目环比翻番

北京楼市近期降价住宅项目逐渐增多,而涨价住宅项目逐渐减少。机构统计,继2月北京楼市出现7住宅项目公开降价后,3月再增17住宅项目降价,部分新盘价格甚至出现了10%左右的降幅。搜房网数据监控中心统计,北京232个在售住宅项目中,3月涨价项目21个,环比减少46.2%;降价项目17个,环比增加143%;有186住宅项目价格停涨。分析表明,此次17个降价住宅项目中,均价最高降幅为2200元/平方米,最高下降率为11.11%;此外还有4项目下降幅度达2000元/平方米。据北京市房地产交易管理网的最新统计,今年一季度北京一手住宅成交与去年四季度相比下跌了近40%,是近三年来的最低值。北京链家地产监测显示,3月份北京期房住宅成交量接近5000套,同比下降了44%。(北京晚报)

#### 上海 房价初现破冰迹象 四月打折楼盘增加

三月,早前处于冰冻状态下的房价出现了松动。在3月最后一周时间里推出的新盘,有近七成给予优惠。上海搜房网数据监控中心提供的监测数据表明,在3月最后一周有18个楼盘新开或者加推房源,其中有13楼盘给出不同程度的优惠,占到七成。如浦东某楼盘,开盘价“直降3000元”,相对于之前的32000元/平方米的均价,相当于打9折。新房打折面积将会进一步扩大。上海搜房网数据监控中心截至3月25日统计,4月打折优惠楼盘已有120个,环比3月份增长26%。(理财周刊)

#### 深圳 新房均价首破两万 价格下行压力渐大

深圳市规划国土委日前发布数据称,3月深圳全市新房成交均价19423元/平方米,环比下降5.99%,同比下跌5.04%。这是今年深圳新房成交价格首次跌至每平方米2万元以下。对于价格下跌,业内人士分析,重要的原因是价格较低的深圳关外新房大量成交。数据显示,3月深圳关外新房成交2131套,远多于2月的1274套。这一下跌尚不能排除楼市“假摔”。从长远看,在调控政策等因素影响下,未来深圳楼市价格下行压力将逐渐加大。(新华社)

#### 广州 新盘跌破万二关口 楼价连续四月下降

数据显示,3月1日-3月31日,广州市网签成交均价为11895元/平方米,环比上月的12157元/平方米微跌2.16%。这已是自去年12月最高位13498元/平方米以来,连续4个月逐月下降。据分析,由于中心六区成交比例降低,加上外围区域均价出现结构性下调,导致全市均价出现轻微下降。显然,楼市的调控使城郊楼盘价格开始下降,但市中心房价依然坚挺。业内人士普遍认为,随着一系列需要明确的调控细则全部公布,部分刚需买家会停止观望而入市,4月整体均价也可能进一步下降。(羊城晚报)

城市	2011年3月		2011年2月	2010年3月	环比	同比
	住宅成交量	住宅成交量	住宅成交量	住宅成交量		
北京	5743	3436	10071	10071	上涨67.1%	下降43.0%
上海	3680	1635	7146	7146	上涨125.1%	下降48.5%
广州	4780	4149	5798	5798	上涨15.2%	下降17.6%
深圳	2683	1808	3022	3022	上涨48.4%	下降11.2%
天津	6286	9821	8846	8846	下降36.0%	下降28.9%
苏州	2338	2876	5080	5080	下降18.7%	下降54.0%
杭州	1855	2362	3350	3350	下降21.5%	下降44.6%
重庆	13229	7738	20416	20416	上涨71.0%	下降35.2%
成都	3082	10093	7621	7621	下降69.5%	下降59.6%
南京	2279	2172	3998	3998	上涨4.9%	下降43.0%
长沙	6662	5307	11048	11048	上涨25.5%	下降39.7%
济南	1289	8391	1145	1145	下降84.6%	上涨12.6%

数据来源:搜房网数据监控中心