

2月份房价70个大中城市56个环比上涨

济南新房持平,二手房微涨

18日,国家统计局公布的“2017年2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,新房价格环比上涨的城市数量明显增加,且二手房市场回暖迹象明显。在房价上涨压力仍大的情况下,热点城市的楼市调控日益加强。17日,以京穗为代表的四大城市再度收紧楼市限购令,新一轮收紧政策开启。

本报记者 魏新丽

山东四市2月份房价无一下跌

国家统计局数据显示,新房价格上涨的城市数量明显增加。与上月相比,2月份70个大中城市中,新建商品住宅价格环比上涨的城市有56个,比上月增加11个;下降的城市有12个,比上月减少8个;持平的城市有2个。环比价格变动中,最高增幅为三亚的1.3%,最大跌幅为深圳的0.6%。

再看山东省内,四个城市进入统计,分别是济南、青岛、济宁和烟台。年前一系列限购政策出台后,济南房价逐渐趋于稳定。此前,济南新房价格环比连降两个月,1月份济南新房

价格微跌0.1%。而2月份,济南新房价格环比持平,保持稳定,新房价格同比上涨18.3%。

在二手房方面,1月份济南价格环比下跌0.2%,出现了楼市调控以来首次下跌。不过进入2月份,济南二手房出现反弹,价格环比上涨0.5%,同比上涨15.7%。

3月15日,青岛出台限购政策。而统计数据显示,青岛2月份新房环比上涨0.2%,同比上涨13.3%。二手房价格环比上涨0.8%,同比上涨10.9%,因此限购政策出台有望对青岛房地产市场的稳定起到促进作用。

另外,济宁新房环比上涨0.3%,同比上涨2.1%。烟台新房环比上涨0.5%,同比上涨5.9%。济宁二手房环比上涨0.1%,同比上涨1.6%;

烟台二手房环比上涨0.3%,同比上涨3.3%。总体来看,山东四市2月份房价为持平或者上涨。

超8成城市二手房处于止跌或上涨态势

国家统计局还对包括济南在内的15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格变动进行了对比。2月份,15个一线和热点二线城市在因地制宜、因城施策的房地产调控政策作用下,新建商品住宅成交量继续减少,房价环比综合平均略有下降,降幅与上月持平。与上月相比,10个城市新建商品住宅价格环比下降,降幅在0.1至0.6个百分点之间;两个城市环比持平;其余3个城市环比涨幅均在1%以内。

从同比看,70个城市中有20个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落,其中多为一二线城市。初步测算,一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续5个月回落,2月份比1月份回落3.0个百分点;二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续3个月回落,2月份比1月份回落0.4个百分点;三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大,2月份比1月份扩大0.3个百分点。

业内人士分析认为,从统计局数据看,热点城市正逐渐降温,但其他城市的房价上涨趋势却较为明显。一线城市调控政策最为严格,因此房价上涨态势得到有效抑制;二线城市中,依然有部分城市房价涨幅相对较大,后续还需积极调控;三线城市

市由于购房政策总体宽松,房价水平持续上涨,目前上涨幅度超过一二线城市。

尤为值得关注的是,继上个月逆势增加6个之后,2月份,70个大中城市中二手住宅价格环比上涨的城市数量再增4个,房价下跌的城市则减少5个。超过8成城市二手房价格处于止跌或上涨态势。

易居房地产研究院根据国家统计局数据计算得知,2月份70个大中城市二手住宅价格环比增幅0.4%,目前已经出现连续23个月的上涨。中原地产首席分析师张大伟认为,由于调控的主要手段之一是针对新房进行预售限价,政策执行力度更大,因此新房价格下跌趋势更为明显。由于二手房市场交易相对宽松,因此二手房价格调整并不明显。

18天16城加码楼市调控 各地探索实施“冒头就打”机制

两会过后,楼市调控潮又起。而就在统计局公布2017年2月份70个大中城市住宅销售价格统计数据之后几小时,长沙也限购了!有统计显示,这是自2月28日以来的18天里,第16个宣布加码楼市调控的城市。北上广深四个一线城市均采取了“认房又认贷”政策。

城市间分化加剧 楼市调控再度升级

“当前房地产市场总体平稳。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说。3月份以来,全国楼市成交量整体平稳,但不同城市间分化加剧。2月中下旬,北京二手住宅市场的实际交易量再度爆发,恐慌性购房,跳价、抢房的现象有所抬头,房价在企稳之后又出现了上涨趋势。专家表示,房地产市场大环境总体稳定,表现在资金管理日趋严格,信贷政策趋于稳健,高价地现象明显减少,市场预期比较理性。但局部出现了一些新的情况、新的苗头。比如有的城市实行学区制,购买优质教育资源所在学区附近的二手房,落户后孩子就能上好学校,导致学区房价格上涨。这已不是正常的住房市场供求关系所能解释的了。

为预防房价再度快速上涨,北京对限购限贷加码,实施了“认房又认贷”,二套房贷款首付比例提高至60%,除此之外,广州、杭州、南京、青岛、南昌、郑州、石家庄、长沙、三亚、赣州等城市陆续出台或升级了限购,收紧限贷;增加土地和住房供应,特别是加大住房保障力度,增加公租房和共有产权性质的自住房等供应规模;强化监管等调控措施。近期调控措施的显著特点,是将第3套房作为调控着力点防止炒房,同时对刚需和改善性需求给予支持,凸显了对“房子是用来住

的,不是用来炒的”这一定位的贯彻落实。

北京房地产协会秘书长陈志刚认为,“提升门槛,抑制了投机投资需求,对于已经买过房的再次买房,特别是购买非普通商品住房的家庭,要量力而行,不要透支、不要过度超前消费,是要和你自身的支付能力相匹配、相适应,这是非常明确的一个要求。”

“如果通过市场治理,让这个市场保持稳定,升值没有那么快,炒的动力也就会下降,当然可能还要配合一些税收、金融相关的一些政策,包括这些限购的短期措施。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉这样认为。

核心城市需求外溢 周边三四线城市急调控

有媒体分析,在北京之后,包括石家庄、广州和郑州同日相继出台政策,说明新一轮的收紧政策序幕正式开启,这也标志着在去年“9·30”新政的基础上,新一轮加强版的限购政策开始启动,体现了今年对于热点城市房地产市场稳定的重要导向和思路。

“从目前北京周围的辐射区来看,包括周围像燕郊、廊坊、天津等等,在北京升级调控的影响下,受到溢出资金增长,短期内有可能有一些上涨。”业内人士分析,环北京、环上海、环广深等大都市周边的三四线城市,因核心城市楼市需求外溢,再次出现过热。

记者了解到,与前一轮限

两天五城出台楼市新政

北京	实施“认房又认贷”,二套房首付比例提至60%,最高贷款期限降至25年
广州	单身户籍人口限购一套,非户籍连续缴社保3年变5年
石家庄	非本市户籍居民家庭限购1套房,提高公积金和商业贷款首付比例
郑州	18日起补缴社保、个税不再作为购房凭证
长沙	非本市户籍家庭限购1套住房,首套房首付比例不低于30%

购限贷政策多集中在一二线热点城市不太一样的,本轮调控多集中在热点城市周边县市以及省内热点城市,调控的重点依旧落实房子的居住属性。自3月以来,环北京区域限购的城市已有3个城市,包括河北涿州、保定市的涞水县、张家口市崇礼区。在此之前,河北三河市、大厂县、香河县等不同程度上加码了限购措施。而以上海为中心,周边城市例如浙江嘉善县、杭州、江苏南京也纷纷加入了限购升级的队伍。

倪鹏飞说,各地积极探索建立和实施调控的“冒头就打”机制。在相关部门对各地住房、土地和金融市场监测的基础上,针对出现苗头的程度,分别作出风险提示或启动调控加码措施。近期收紧限贷,增加供应,加强监管等调控措施,均是因形势变化升级调控措施机制的表现。

倪鹏飞认为,要落实中央关于住房的定位和基本属性,就要求相关的地方政府拿出切实可行的政策措施来,投资和投机如果被挤出市场,那虚假的需求就会减少,真实的需求跟上,有利于吸收房地产泡沫。

各地承担责任 调控工具因城施策

去年“9·30”以来房地产调控呈现的重要特点就是坚持两手抓,一手抓三四线城市去库存,一手抓一二线城市抑制炒房和支持自住。在明确部门间调控分工和地方主体责任的基础上,有关部门各负其责,相互配合,利用调控工具加强因城施策、分类调控,各地积极承担调控主体责任。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说,落实住房的居住属性,遏制房价过快上涨,促进

房地产市场稳定,防范区域性和系统性风险,已经形成广泛的社会共识。在今年接下来的时间里,应该在努力“因城施策去库存”的同时,坚持“分类调控不动摇”。

全国政协委员、经济学家张连起接受记者采访时表示,政府应该大力提供公租房、廉租房等保障住房,这是分类分层、精准施策解决中低收入群体居住的正道,不能让老百姓都挤在商品房这一条路上。保障的归保障,市场的归市场。

全国政协委员、经济学家李稻葵在两会期间接受记者专访时表示,建议政府购置房源长期出租以调控楼市,“地方政府必须要留住相当的土地财政收入,用于购置或控制相当一批房源,长期按市场价格平价出租,支撑本地经济发展,这是问题之本。”

据新华社、央视、中新网