



2月份70城房价同比涨幅较1月有所上升

北上广深领跑,楼市小阳春还有多久

“70城房价环比涨幅有升有降,同比涨幅较上月有所上升。”3月15日,国家统计局公布了2021年2月的70城房价数据。其中,4个一线城市(北京、上海、广州、深圳)新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格环比上涨1.1%,涨幅比上月回落0.2个百分点。房价继续上涨,原因在哪里?接下来的楼市行情将如何走?



低谷之后小幅波动上行 济南房价或将平稳回升

齐鲁晚报·齐鲁壹点 记者 谷婉宁

济南新房价格继1月份小幅上涨后,2月份继续上涨,环比上涨0.4%,同比上涨0.2%;二手房价格继1月份小幅上涨后,2月份有所回落,环比下跌0.2%,同比下跌2.0%。

根据2月份济南最新房价数据,济南市房协执行副会长李刚分析,去年济南房地产市场一直处于低谷期,当前也确实该进入一个止跌且慢慢回升的阶段了,但这并不意味着房价“快速上涨”,价格的“回温”是当前市场的正常周期表现。

有购房者向记者反映,济南东部某楼盘相比之前的价格确实涨了不少,上调千元左右。对此,李刚表示,虽然当前济南整体供应充足,整体价格涨幅不大,但也存在区域分化的现象,某些局部上涨较为明显,比如一些产品比较稀缺的项目,或者供应量少的片区,但因为其量少,成交占比少,对市场及整体价格的影响并不大。

2月济南住宅成交规模较好,除去春节假期,日均成交达到300套,2月份总成交量超5000套。

2月房价涨幅有所抑制 但上涨依然是主流

“2月房价上涨幅度有所抑制,但上涨依然是主流。”中原地产首席分析师张大伟认为。

在新房方面,2020年12月有42城房价环比上涨,处于疫情控制后的低位。2021年1月出现了明显反弹,新房价格环比上涨城市高达53个。到了2月,则达到了56个城市。

在二手房方面,根据国家统计局披露的2020年12月70城二手房房价数据,上涨城市38个。2021年1月高达49个城市,2月则增加至55个城市。

“2月份,受到多地政府‘就地过年’号召以及多数售楼处春节期间‘不打烊’影响,加之政策下抢购情绪蔓延,热点城市楼市热度走高。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示。

“今年1—2月份房地产市场呈现了淡季不淡的效应,当前房价有升温的迹象。且疫情带来的干扰减少,所以价格略偏强势。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称。

北上广深二手房价 环比涨幅排前四

张大伟指出,北上广深4个一线城市的2月份二手房房价环比

涨幅排序在全国前四,这是历史上首次出现这一现象。具体来看,2月份二手房房价涨幅虽有所放缓,但北京、上海、广州和深圳分别环比上涨1.2%、1.3%、1.0%和0.9%,占据了全国前四。

“一线城市包揽二手房价格涨幅前四,主要是受到2月份‘就地过年’倡议的影响,多数外地务工人员留在当地过年,带动市场需求大量释放,市场活跃度较高。”陈霄认为。

张大伟则认为,这一轮楼市2020年市场翘尾到2021“小阳春”核心原因是信贷政策,特别是经营贷入楼市有关。“同时,上海、深圳等城市的打新潮涌动,使得少数新建住宅供应稀缺,投资客入市抢夺了刚需客户房源,导致二手房需求增加。”张大伟分析,随着调控政策的加码,特别是最近二手房限价政策井喷,房价上涨幅度有所减弱。如,深圳实行二手房指导价,严查经营贷等调控,深圳房价涨幅目前率先收窄,由上月的1.7%回落至0.9%。春节后深圳二手房成交也降至历史低位。

“3月以来,北京、上海等二手房成交量已有所下降,景气指数保持高位回调,预计3月一线城市房价涨幅或收窄。”贝壳研究院首席分析师许小乐认为,西安、合肥等二线城市景气度提高,市场预期增强,叠加3月刚需及学区需求季节性释放,预计3月一线城市的热度向二线城市传导。

调控次数超100次 房价保持稳定但会分化

2021年以来,各地楼市调控政策井喷,不断加码,上海、杭州、无锡、海口等城市开启全面升级版房地产调控。截至目前,各地房地产调控次数已经超过100次。

“一线城市,以及二三线热点城市的楼市调控也不断加码,向市场释放出明确的信号。”58安居客房产研究院分院院长张波表示,今年房价保持稳定大格局的确定性较强,但各地房地产市场的分化还将持续,不同城市不同板块的房价波动性依然存在。

2021年政府工作报告提出,解决好大城市住房突出问题,通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法,切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给等等。这是政府工作报告首次提及大城市住房问题,“增加土地供应”成为其中的关键词。

严跃进说,“随着一线城市土地供应的增加和房源的密集供应,后续一线城市的新房市场有降温的动力,也会带动二手房市场的进一步降温。一些重点城市学区房等抢房现象依然还是有,后续也需要在土地供应、房源供应等方面发力。尤其是近期大城市的集中供地、集中推盘政策,都值得其他城市的学习。”

据新华社、中新社等

“讲文明 树新风”公益广告 倡导文明健康绿色环保生活方式

齐鲁晚报·齐鲁壹点



报料电话:(0531)85193700 13869196706 欢迎扫描下方二维码下载齐鲁壹点 600多位在线记者等你报料

报纸发行:(0531)85196329 85196361 报纸广告:(0531)85196150 85196552 85196557 差错投诉:(0531)85193700 发行投诉:4001176556 (0531)85196527 邮政投递投诉:11185 全国统一零售价:1元 刊号:CN37-0003 邮发:23-55 广告许可证:鲁工商广字01081号 地址:济南泺源大街2号 大众传媒大厦 邮编:250014 大众华泰印务公司(大众日报印刷厂)印刷