

# 一线城市房价转涨 楼市会有“小阳春”吗

1月份70城环比降势减弱，专家称当前并未出现预期转好后的反弹

1月份，中国70个大中城市房价环比降势减弱，北京、上海、广州、深圳四个一线城市新房价格全线“转涨”。这是在连续多月的调整之后，楼市再次明确传出回暖信号。过去每轮房地产上涨周期，几乎都以一线城市率先回暖作为开始。这一次，踏上恢复之路的中国楼市会迎来“小阳春”吗？

中国国家统计局21日发布的数据显示，1月份，中国一线城市新房价格环比上升0.6%，而上月为下跌0.1%。当月，北京、上海、广州、深圳新房价格已全部“转涨”，分别上涨1.0%、0.6%、0.5%、0.5%。

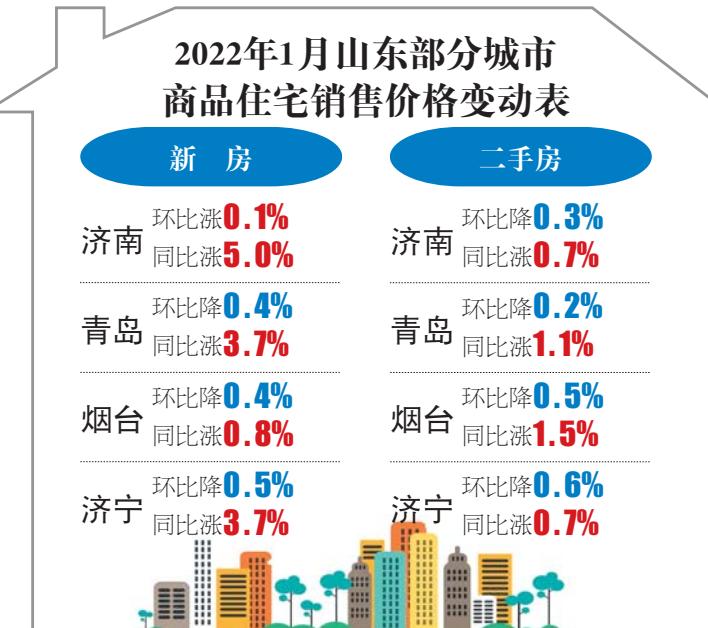
国家统计局城市司首席统计师绳国庆指出，二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为上涨0.1%；三线城市新建商品住宅下降0.2%，降幅比上月收窄0.1个百分点。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，1月一线城市新房价格升幅创下7个月以来环比新高，触底回升势头明显。其中，京沪新房价格领涨，而广深楼市，也逐渐摆脱贫阴霾，开始反弹。

2022年以来楼市调控中，“保交楼、保稳定、保民生”的权重在提升。近月来，金融监管部门频频释放稳楼市信号，今年楼市资金面会比去年明显改观，再加上各地积极托底楼市，楼市触底反弹趋势明显。一线城市率先反弹，这也是历次楼市周期变换的规律。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄指出，进入2022年首月，全国房地产环境持续改善。当月，南宁、自贡、福州等多地出台下调公积金首付比例、提供购房补贴等稳楼市政策。据机构统计，今年以来，各地稳定楼市的支持性政策发布已接近40次。

58安居客房产研究院分院院长张波也表示，1月份虽然多数城市房地产市场还未触底反弹，但上海、北京等城市的成交量已现企稳回升，对房价的支撑力相对



## 山东4城住宅销售价格出炉： 济南新房环比上涨 青岛烟台济宁均下降

齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 李庆斌

2月21日，国家统计局发布了2022年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。统计数据显示，新房价格方面，济南2022年1月份环比上涨0.1%，同比上涨5.0%；青岛1月份环比下降0.4%，同比上涨3.7%；烟台1月份环比下降0.4%，同比上涨0.8%；济宁1月份环比下降0.5%，同比上涨3.7%。

二手房价格方面，济南2022

年1月份二手房价格环比下降0.3%，同比上涨0.7%，青岛1月份环比下降0.2%，同比上涨1.1%，烟台1月份环比下降0.5%，同比上涨1.5%，济宁1月份环比下降0.6%，同比上涨0.7%。

记者注意到，济南去年自10月新房价格环比下降0.4%，结束连续上涨9个月的现象后，11月环比下降了0.5%，12月实现持平，今年1月份实现上涨，新房价格变化控制在1%以内；二手房方面，在去年9月二手房价格开始下降后，截至今年1月份已出现五连降。

跌幅也有所收窄。1月份，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有39个和55个，比上月分别减少11个和8个。同时，70城平均来看，新房和二手房价

跌幅均有所收窄，新房已基本止跌，二手房下跌0.3%，跌幅较前两个月小幅收窄。

房价降势减弱，今年中国楼市会出现“小阳春”吗？

房地产市场热度往往与房贷直接挂钩。当日，最新一期贷款市场报价利率(LPR)出炉，1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.6%，与上月持平。不过，经过1月份的降息，多地房贷利率已出现回落。2022年2月贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套和二套房贷利率均较上月回落9个基点；2月平均放款周期为38天，较上月缩短12天。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐预计，后期信贷环境保持宽松。贷款支持性政策可能由公积金向商业贷款传导，利于实质性降低购房成本、释放购房需求。贝壳研究院数据显示，春节后贝壳50城二手房日均成交量较1月日均水平明显增长，市场景气指数平稳回升。预计后期成交活跃度进一步改善，房价恢复平稳。

张波认为，在因城施策的指导下，不少城市和区域调控适度放松，尤其是首付降低对于楼市热度提升的作用将比较明显。加之金融政策边际放松对市场信心的提振，预计2月市场调整态势仍将延续，部分需求支撑力度强的城市以及政策扶持力度较大的城市，市场筑底回升节奏会明显加快，“小阳春”依然可期。

不过，这个“小阳春”预计热度并不会过高，也不会太早。李宇嘉指出，从70城同比指数涨幅仍在收窄、一线城市持平来看，当前房价并未出现需求和预期好转后的反弹和上涨，开发商定价仍比较合理。他认为，目前热点城市新房库存并不大，很多只有6-7个月，当新房市场反弹，预期开始回升时，增量需求会涌入二手住房，预计在今年年中，热点城市、区域新房和二手房均出现回升趋势。

据中新社

## 延伸阅读

中国人民银行21日授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期贷款市场报价利率(LPR)，1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.6%，均与上月持平。

近期，1年期LPR在去年12月和今年1月分别下调5个基点、10个基点，5年期LPR在今年1月下调5个基点。

LPR下调的效应开始显现。贝壳研究院当日发布的重点城市主流房贷利率数据显示，2022年2月贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为5.47%，二套房贷利率为5.75%，均较上月回落9个基点；2月平均放款周期为38天，较上月缩短12天。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐说，1月5年期以上LPR下降是2月房贷降息的基础。2月按揭贷款利率下降空间加大，利率水平接近去年5月，放款周期加快到2020年三季度水平。这是住房信贷环境宽松力度加大的表现，对改善市场预期、加快市场成交或有积极作用。

贝壳研究院数据显示，2月房贷降息的城市范围扩大。2月103个城市中87城房贷主流利率环比下调，较上月增加28个，无利率提高城市。楼市也出现加速修复的趋势。该机构数据显示，春节过后贝壳50城二手房日均成交量较1月日均水平增长约20%，周度房价指数基本止跌，代表市场预期的景气指数保持平稳回升，预计未来信贷环境保持宽松，加快市场量价修复。

## 2月中国LPR未变 房贷进一步降息

道接口。

从地理位置上看，该项目起点位于济华路与二环东路平交口，高架桥起点位于现状二环东高架第22号桥墩处，通过改造既有高架桥，向北沿二环东路以高架桥形式延伸，终点位于起步区大桥街道山后陈家以东，与国道220平交。

项目采用一级公路兼具城市快速路建设，集合了多种道路种类，在时速设计上略有不同。主桥公路设计时速80公里，双向六车道或八车道，标准路基宽度为26米、33米。零点立交东西向济广高速由双向四车道改造为双向六车道，设计时速120公里（高速公路通行），桥梁宽度具备远期改造为双向八车道的条件。轨道交通工程则采用双线轨道标准建设，设计时速100公里，车辆采用6编组A型车。地面道路采用双向八车道城市主干路标准建设，设计时速80公里。



## 两年内，黄河上将架起超级交通综合体

上面八车道，下面跑轨道，济南黄河公路大桥改扩建项目开工

齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 于泊升

## 新老两桥并建 公路轨道分层布置

“G104京岚线济南黄河公路大桥改扩建项目采用新桥与老桥并建的形式，在老桥旁边再建一座复线姊妹桥，新桥位于老桥下游，中心间距在33米左右，间距较短，联系密切。”济南黄河公路大桥复线项目部技术人员称，大桥主桥采用主跨488米双塔双索面钢桁梁斜拉桥，主跨跨径与老桥主桥等长，桥塔采用宝瓶形，总高接近170米。新建黄河大桥是黄河上第一座不等跨并桥建设工程，是黄河上跨径最大、钢桥总长最长的公轨分层合建桥梁，工程总用钢量达七万吨。

在道路布置上，新桥主桥公轨分层合建，即公路车道与轨道交通通道分布在上下两层，公路在上层，轨道在下层。这与此前通车的济南黄河凤凰大桥不同，凤凰大桥公轨同层布置，轨道交通在公路车道中间，主桥平层布局。业内人士指出，两桥设计的差异与所处的周边地理环境有关系。

备受期待的G104京岚线济南黄河公路大桥改扩建项目于近日正式开工。

据悉，该项目在设计上采用新桥与老桥并建形式，新建大桥公轨分层合建，上层为双向八车道公路，下层为双线轨道交通，集合了市政道路、高速公路、枢纽立交、公轨合建、轨道交通等专业，是超级交通综合体，预计于2024年建成通车。

▶济南黄河公路大桥改扩建项目效果图

凤凰黄河大桥黄河大堤堤顶与两岸标高差了十多米，分层布置会导致两岸的连接线长度加长，与南北两岸的横向交叉道路联通也会比较困难。而黄河公路大桥新桥在地理环境中可以适用公轨分层建设的布局。

新建黄河公路大桥建成后将预留7号线跨河通道，合建段南起零点立交东南区域，以地下暗埋方式向北并入项目主线，设U形槽逐渐抬升后穿出地面，采用公路、轨道合建方式向北延伸，跨越

黄河北大堤后与项目主线分离，轨道交通预留土建工程到达终点。

## 零点立交需拆除重建 满足多种道路转换需求

济南黄河公路大桥改扩建项目全长7.7公里，全线设置互通立交两处，分别为南岸的零点立交以及北岸的黄河北立交。现状零点立交需要拆除重建，改造后可与多级别道路转换。新建立交

构思新颖，布局紧凑，为山东省首座可同时满足高速公路、城市快速路、城市主干路三者之间交通转换需求的多功能涡轮型枢纽立交。

按照设计规划，零点立交共设置14条匝道（含劝返车道），其中，高速公路与二环东路高架桥交通转换共8条匝道，高速公路与地面道路交通转换共4条匝道，收费站进口设置两条超载车辆劝返车道兼具恶劣天气车辆疏导作用，在南侧还预留南向东落地匝



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑：夏侯凤超 美编：继红 组版：刘森