

上半年全国密集调控近 200 次 落实“房住不炒”还将如何发力

今年上半年，全国各地房地产调控政策发布近 200 次，创历史新高。各地严格执行各项调控措施，楼市总体比较平稳。国家统计局最新发布数据显示，6 月份，一线城市商品住宅销售价格总体稳定，二线城市有所上涨，三线城市上涨势头得到抑制。未来落实“房住不炒”还将如何发力？

楼市调控近 200 次 因城施策和分类调控特征明显

机构统计数据显示，今年 1~6 月，各地房地产调控政策发布次数高达 192 次，比去年同期的 116 次多出 65%。共有 73 个城市出台调控政策，包含限购政策 135 条、限贷政策 176 条，51 个

城市以及海南全域实行限售政策。上半年的调控内容不仅仅局限于简单限购、限售、限价、限贷，因城施策和分类调控特征明显，手段也更加多元。

限制房价涨幅 规范市场秩序

上半年，多地加强了商品房销售价格管理和市场监管力度。如威海和聊城等地规定新房 3 个月内不得涨价；昆明也要求新房预售价格 6 个月后方可申请调整，且在 12 个月内合同

网签备案均价上浮不得超过 6%。武汉、江门、佛山、赣州、海南等地则先后出台市场监管措施，直指炒卖房源、茶水费、阴阳合同等乱象，新房销售严格执行政府审批价。

收紧房贷 利率普遍上浮

上半年，热点城市房贷利率逐月上浮。年初，一线城市首套房贷款利率率先提高，广州、北京和深圳的首套房利率上浮 10% 目前已成主流；春节后，武汉、南京、成都、合肥和福州等热点二线城市陆续收紧房贷额度、上调房贷利率。如长沙、天津和南京的首套房贷款利率上浮 15%、二套房上浮 20%；武汉和宁波的多家银行首套房利率上浮

20%、二套房上浮 30%。机构统计数据显示，今年以来，全国房贷市场开始呈现收紧态势。6 月份，全国首套和二套房贷平均利率已涨至 5.64% 和 6.01%，同比分别上涨 15% 和 10.7%。“这些举措有效抑制了房地产市场的投资需求。”链家研究院院长杨现领说。

摇号扩围 频打政策“补丁”

去年南京、上海、长沙、成都等城市率先出台新房销售摇号政策，自今年 3 月开始，实施摇号政策的城市不断扩容，武汉、西安、杭州、福州和青岛高新区等地也相继加入摇号队列。

针对在摇号过程中，部分城市频现的购房“壳公司”、关系户内定房源等乱象，一些城市为摇号政策打了“补丁”，如西安、长沙、杭州和上海均已限制公司购房行为。

部分楼市为何热度不减

从调控效果来看，上半年全国房价波动趋缓，以北上深为代表的热点城市楼市调控效果显著。但另一方面，部分二三四线城市出现“轮动涨价”现象。

国家统计局发布的“2018 年 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况”显示，新建商品住宅价格同比上涨的城市有 61 个，辽宁丹东以高达 15% 的幅度领涨全国；深圳、北京和上海则分别延续了 10 个月、9 个月和 6 个月的连跌。

数据同时显示，6 月份，31 个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 6.3% 和 4.6%，涨幅持续扩大。

易居智库研究总监严跃进认为，今年以来，西安、郑州、长沙等二三线城市人才落户门槛降低，导致短期涌入大量人口，刚需群体扩大，房价出现阶段性上涨。

多个三四线城市成交量放大、价格上涨。克而瑞研究中心数据显示，上半年三四线城市商品房销售面积占比超过六成。四川南充、贵州遵义等三四线城市连续多月房价同比涨幅超过 10%。

中国社科院城市所不动产室主任王业强认为，在热点城市严控之下，部分三四线城市由于购房政策仍相对宽松，承接了房地产投资投机性需求的溢出。

坚决落实“房住不炒” 多措并举保障供给

受访人士普遍认为，坚决落实“房住不炒”政策定位、抑制投机仍将是未来房地产调控政策的重要方向，各地将调控力度不减，继续“因城施策”。

“房地产市场还存在一些结构性矛盾。”国家统计局新闻发言人毛盛勇说，今年以来三四线城市房价涨幅较高，一些热点城市上涨的压力较大，但一些边远地区、人口外流压力较大的地区还有一些库存，因此要因城施策，精准调控。

“当前，房地产调控已明显由一二线城市向三四线城市全面铺开。”中原地产首席分析师张大伟说，7 月份

不少城市上半年出台的调控政策正式落地，各地房价预期有望趋稳。

华夏新供给经济学研究院首席经济学家贾康说，分类增加住房有效供给才能促进供需趋向平衡，一方面，政府要通过公租房、廉租房、共有产权房等多元供给，保障困难人群住有所居；另一方面，各个城市也需要根据自身特点，提供中高端住宅产品满足市场化需求。

多位专家表示，要从土地、金融、财税、多层次住房供给体系、房地产法律法规等方面继续综合施策，建立完善房地产调控长效机制，稳定房地产市场预期。（据新华网）

