

一线城市楼市重回“大步快涨”时代？

业内人士坦言很难

楼市：北上广深全面上涨

国家统计局最新发布的 70 大中城市房价变动情况显示，自 4 月份以来，一线城市房价连续 3 个月出现环比全线上涨。北上广深四大一线城市的二手房价格更是实现同比全面上涨。

在新建商品住宅价格方面，深圳以 7.2% 的环比涨幅连续 7 个月领涨全国；上海以 2.4% 紧随其后，北京和广州以 1.6% 的环比涨幅并列第三。

深圳市规划和国土资源委员会数据显示，6 月份深圳一手住宅均价达到每平方米 30713 元，首次突破 3 万元，同比上涨 31%。房价大幅上涨和愈加复杂的交易程序并未抑制购房者的热情。数据显示，今年 6 月份一二手住宅单月合计成交 23224 套，同比大涨 261%，仅次于 2009 年 11 月的历史高峰。其中，一手住宅成交 7494 套，环比增加 22.7%，成交面积为 76.9 万平方米，环比增加 26.5%。

德佑链家市场研究部总监陆麒麟表示，深圳近期房价大涨是多方因素叠加所致，一方面，在“3·30 楼市新政”等刺激下，房价有了上涨的动力，另一方面近几个月投资客购房现象火速蔓延，带动深圳楼市大幅成交，房价也随之快速上涨。

易居智库研究总监严跃进认为，对后市房价上涨的预期，使购房者的行为出现聚集效应，需求暴增但供应一时难以跟上，外加深圳土地资源有限，“6 月份深圳住宅库存的去化周期仅有 6.7 个月，这是支撑深圳楼市价格走高的重要因素。”

“以深圳为代表的一线城市已率先进入房价上涨期，成为商品住宅成交价格的回涨主力。”亚豪机构副总经理任启鑫说。

经过“3·30 楼市新政”近 4 个月的发酵，房地产市场确立了回暖态势，一线城市房价全面上涨，深圳房价更是大幅反弹。

业内人士表示，经过 2014 年的沉寂之后，随着一系列楼市利好政策的实施，需求旺盛的一线城市楼市再度迎来飞涨，成为全国楼市领头羊。值得注意的是，虽然从现阶段来看，房地产市场难以再现 2009 年疯涨的场景，房价将进入常态化的上升通道。

观点：难现 2009 年的暴涨

值得注意的是，在深圳楼市领涨的同时，北京、上海、广州也有较大的上涨幅度。6 月 20 日，北京石景山自住房项目——中海长安雅苑，997 套房源销售均价每平方米 27000 元，公开选房当天全部售罄。在上海，6 月 20 日，绿地位于上海张江高科的商业综合体项目 M-Town 开盘仅 2 小时，首批 240 套房源便告售罄。

据美联物业全国研究中心统计，6 月份广州一手商品住宅成交量呈量价齐升态势。6 月份全市一手商品住宅成交套数和面积分别为 9726 套、116.75 万平方米，环比分别上涨 11.35% 和 14.05%，同比分别上涨 62.72% 和 56.96%。

陆麒麟认为，近期中高端市场成交活跃，成交结构是导致房价上涨的一个因素。“以上海市为例，6 月份以来，上海土地市场非常活跃，中环附近土地楼板价达每平方米 3 万元已经是常态，开发企业高价拿地的同时，一方面刺激了周边房源的成交价格，另一方面高价拿地之后，想要有获利空间未来只能建造精装修的中高端产品，产品定价也极有可能成为区域之最，由此促进房价上涨。”

业内人士普遍认为，虽然近期一线城市房价上涨，但并不意味着全国楼市将重回“大步快涨”时代。2003 年到 2013 年，我国商品房年销售额从不足 8000 亿元到突破 8 万多亿元，商品房年销售面积从不足 3.4 亿平方米到突破 13 亿平方米，市场基数已不可同日而语，增速降低已是必然。

住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹表示，我国房地产市场供应已经从过去总体偏紧、部分地区过紧，发展到今天总体偏松、部分地区过剩的情况。当供给速度远快于需求时，很难出现 2009 年那样的楼市暴涨。即便是北上广深等供应偏紧的一线城市，也有限购政策在控制需求规模，从而抑制房价过快上涨。（据《羊城晚报》）

