

多地相继出台措施 促进市场平稳健康发展

## 楼市调控 因城施策

3月25日,上海、深圳相继宣布实行更为严格的住房限购政策。同一天,武汉市宣布调低公积金贷款最高额度;人民银行南京分行和江苏银监局联合发出通知,严格禁止“首付贷”或“零首付”,防止“首付分期”等行为;北京市住建委官方网站刊登消息称,北京市开展房地产经纪机构专项检查,120家中介门店已接受检查。

今年以来,一线城市和个别二线城市房价快速上涨,引发社会高度关注。多个城市同一天出台楼市相关政策意味着什么?将会对房地产市场产生怎样的影响?

**沪深调控政策有助于市场恢复理性,健康发展**

最近,打算换套学区房的北京居民周琼表示“深受刺激”：“半年前5万多一平方米的学区房,现在报价已经8万多。”周琼的同学,在上海工作的张艳艳暂时没有买房打算,可也表示“深受刺激”：“前段时间,同事朋友都在议论房价上涨,听得我心里发慌——是不是再没机会换大房子了?前两天,政府出台调控措施,我又心慌了,房价不会大跌吧?”

国家统计局公布的70个大中城市房价数据显示,2月份新建商品住宅价格环比上涨的城市数占比已近七成,同比上涨的有32个,涨幅均比上月有所扩大。其中,领

涨的深圳新建商品住宅价格同比上涨57.8%,北京、上海、广州的价格分别环比上涨2.3%、2.9%和1.6%。除一线城市外,南京、厦门、合肥、苏州的涨幅也不小。

一些城市二手房价格上涨甚至比新房更厉害。2月份,北上广深二手房价格同比分别上涨27.7%、20.3%、14.7%和54.2%,合肥以13.2%的涨幅紧随其后。

“一线城市和部分二线城市房价快速上涨,相关城市政府在结合当地市场特点调整调控政策的同时,也要警惕市场不规范行为的负面影响。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉说,在经济社会基本面因素基本没有发生变化的情况下,市场出现大幅波动,往往与市场投机炒作、虚假交易信息广泛传播、“首付贷”、“零首付”等不规范市场行为的大量存在密切相关。

在刘洪玉看来,房地产市场调控的目标是消化房地产库存,提高房地产供给的有效性和供给质量,促进房地产市场健康发展。“由于大部分一线城市和少量二三线城市不仅不存在库存压力,相反还存在供给短缺,因此面向大多数城市的去库存政策极易导致供给短缺城市的房价快速上涨,深圳、上海、南京等城市在全国去库存的大背景下主动出台政策规范市场、打击投机、合理引导需求,有利于促

进这些城市房地产市场稳定,防范系统性区域性风险,施策方向是对的,值得肯定。”

当然,在客观上,政府调控措施难免会对楼市价格产生影响。未来房价走势会怎样也是消费者最关心的问题。“调控政策会起到一定的抑制市场恐慌的作用。”中原地产首席分析师张大伟说,“各地市场情况不同、调控力度不同,受影响程度自然也不同。像上海这样库存较低的城市,交易中心彻夜排队、房东随意调价、客户抢房的现象预计会大大缓解。”

**房地产因城施策的现象或愈加明显,各地之间没必要效仿**

此轮房地产调控政策的一个特点,是各地根据实际情况主动作为、因城施策。预计未来一段时间我国房地产调控政策都会呈现这一特点。

一方面,房地产市场分化更加明显。在一线城市和部分二线城市房价快速上涨的同时,一些城市的房价还在下降,部分城市去库存压力将长期存在。“因此,未来政策方向将不再是单向宽松,而是变为双向‘托底’‘盖帽’。部分房价快速上涨的城市会出台约束性政策,但力度不会太大。而库存压力较大的城市,房地产调控仍将以去库存为主。”张大伟说。

另一方面,房价上涨较快的各个城市

也有所差别。刘洪玉分析:“比如深圳、上海、北京房价过快上涨,主要是土地资源短缺导致的住房供给不足。而合肥等城市房价上涨较快,主要是近年来承接了较大规模的产业和人口转移、市场需求短期内增加较快导致的。”

因此,上海、深圳、南京、北京、武汉等地虽然在同一天公布了房地产相关政策措施,但着力点不尽相同。“比如武汉调低公积金贷款最高额度,更像是针对当地公积金使用情况进行的及时调整。毕竟武汉的房地产供给相对充足,面临的形势、问题和沪深不太一样。”张大伟说。

“中央没有具体的政策出台,而是各地从自身情况出发主动作为,这也许意味着我国房地产调控,已经进入‘中央统一目标、分类指导,地方因城施策、主动作为’的新阶段了。”刘洪玉说,以前我们谈论房地产走势也好,讨论房地产调控措施也好,经常会用到一二三四线城市的说法。如今,同是三四线城市,情况也会有所不同。比如根据监测,2月份三线城市中的中山、南充房价涨幅较大,赣州、烟台房价跌幅较大。因此,对三四线城市也不能一刀切,每个具体的三四线城市也要因城施策。

(摘自《人民日报》)



读

# 《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

## 晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

- 一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com
- 二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。
- 三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343