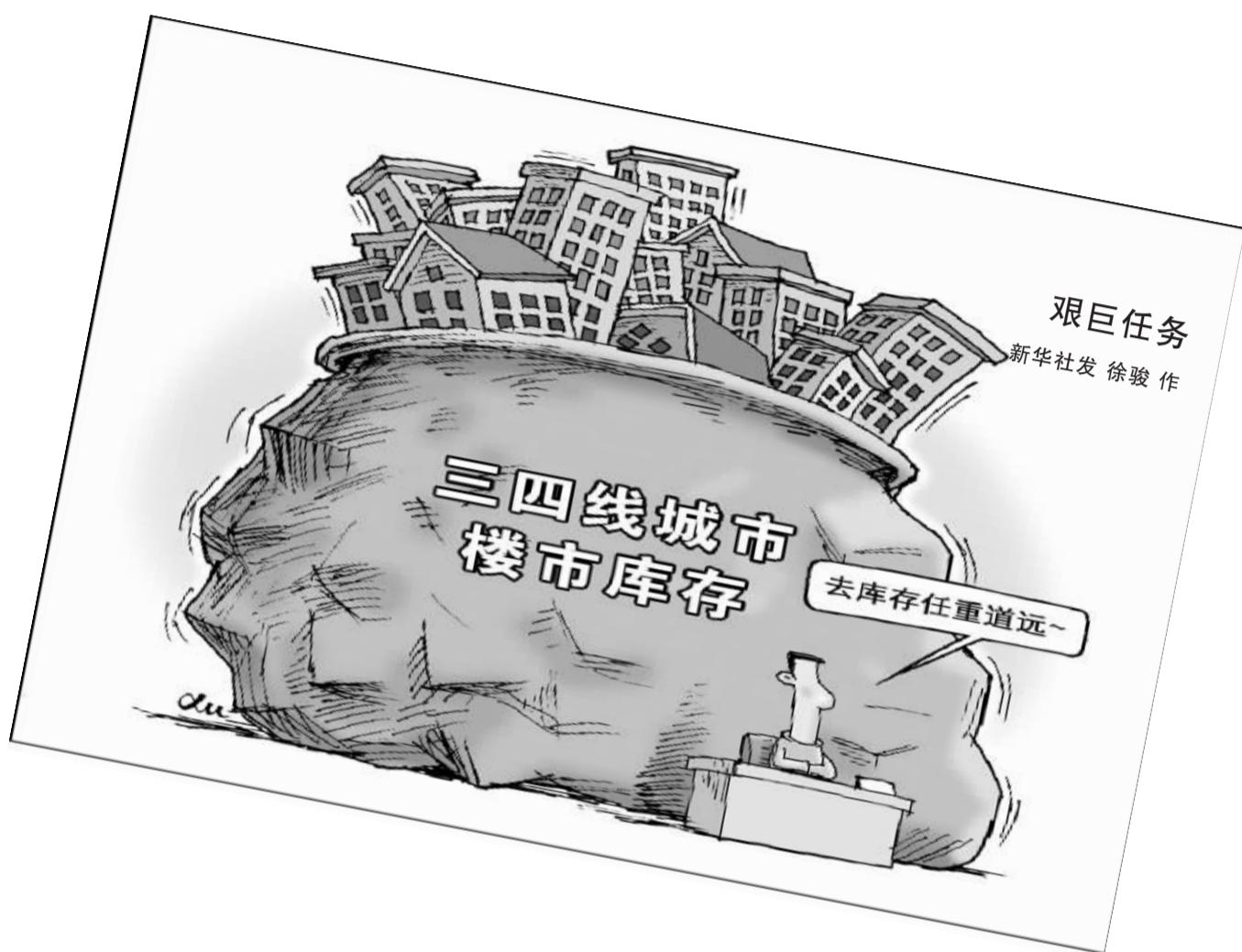


70个大中城市 62个新住宅价格环比上涨

三四线城市去库存仍然艰巨



4月18日，国家统计局公布的“2016年3月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，新建商品住宅价格环比上涨的城市有62个，去库存效果初显。业内人士提醒，虽然一季度全国库存去化水平大幅提升，但三四线城市存销比仍高，去库存任重道远。



近九成房价环比上涨

数据显示，2016年3月，70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市有62个，比上月增加15个，占比近九成。其中，涨幅高于上月的城市有55个，比2月份增加22个。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟指出，房价上涨过快的城市主要集中在一线城市和部分热点二线城市，涨幅远高于其他城市。

仲量联行上海住宅部总监周静表示，开发商定价权增强是导致住宅价格飙升的重要原因。“由于市场需求旺盛，开发商在今年前3个月内大幅上调销售价格。由于一手房的新增供应有限，二手住宅市场也变得火热。”

新建商品住宅价格同比上涨的城市数量也增至40个，占比过半，并且涨幅均高于上月。房价涨幅最高的城市仍是领涨全国房价16个月之久的深圳，与去年同期相比暴涨62.5%。上海、南京、北京分别以30.5%、17.8%、17.6%的涨幅紧随其后，厦门、广州、杭州和合肥的房价同比增幅也超过10%。

易居中国执行总裁丁祖昱表示，从一季度楼市情况看，部分城市房价出现了非理性上涨情况。根据克而瑞研究中心数据，3月份不少城市的楼盘登记备案数据相较于去年年末，上涨50%以上。“部分三四线城市更是和去年判若两市。如无锡一季度楼市成交量同比上升146%，库存去化周期仅剩8.4个月；受需求溢出效应影响，一线城市周边的三四线城市也开始快速上涨，如广深周边的东莞、佛山等房价出现明显上涨。”

过快上涨城市出台“收紧”措施 库存高企地区利好仍将延续

对于少数城市楼市的非理性表现，地方政府开始陆续出台调控措施。3月底，苏州、上海、深圳接连收紧楼市限购政策。随后，南京、合肥、武汉、廊坊等房价上涨压力较大的城市也分别出台调控措施，以稳定市场预期。

在房贷政策方面，上海发布“沪九条”，上调二套房首付比例，且只要已有一套住房，不论贷款是否结清，该家庭再次申请住房贷款时均按二套房政策执行；深圳扩大二套房的认定范围；南京对有购房贷款记录的借款人家庭，不得纳入“首次购买普通住房”支持对象；武汉下调职工家庭购买首套房申请公积金贷款最高额度。

另外，“限外令”再度升级，上海将非沪籍家庭购房所需缴纳社保年限由2年提高至5年；深圳则从满1年提至满3年；廊坊等受一线城市辐射较强的三四线城市也出台了“非本地户籍的家庭限购一套住房”的限购政策。

同时，强化市场监管，上海和深圳依法查处房地产开发企业和房产中介机构违法违规行为；苏州要求开发商一次性销售房源面积不低于

3万平方米，楼盘备案价格涨幅一年内不超过12%等；合肥禁止“绑车位卖房”，重点打击捂盘惜售。

据易居智库监测，“沪九条”实施后的两周，上海新房市场明显降温，成交面积环比跌幅达56%，成交均价则下降1174元/平方米，跌幅为4%。深圳楼市成交面积环比下降24.7%；深圳新房均价也环比下降7%，呈加速下降趋势。

与一二线城市截然不同，在库存依然高企的地区，如新疆、江西、辽宁、甘肃、四川等，楼市利好政策依然延续。包括：从房地产企业和购房者两方面降低税费；充分利用公积金杠杆工具协助购房者入市；多举措鼓励支持农民进城购房；加大棚改安置和住房保障货币化力度，打通商品房与保障房通道，大力发展租赁市场；实施房地产供给侧改革，盘活存量房去库存等。

显而易见，“因城施策”将成为未来房地产调控的主导思想。

三四线城市存销比仍高 去库存任务依然艰巨

从数据来看，各地此前陆续开出的去库存“药方”效果初显。但业内人士认为，目前三四线城市存销比虽有下降但仍然较高，去库存任务仍然艰巨。各地政府和开发商应避免再度进入“销售一拿地—建房—增加库存”的死循环。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为，销售形势趋好将重新刺激开发商的新开工和拿地热情，从而进一步增加库存。“开发商应保持冷静，要

认识到城市分化仍在持续、大多数城市的供求关系并未逆转。”

截至3月底，易居研究院监测的35个城市新建商品住宅库存显示，三四线城市新建商品住宅存销比为17.9个月，虽相比2月份的19.7个月有所降低，但总体上数值依然较大。

阳光城集团营销中心兼财务中心总经理辛琦表示：“现在100个城市中，至多只有10个城市的房地产市场真正向好。”（据新华社电）