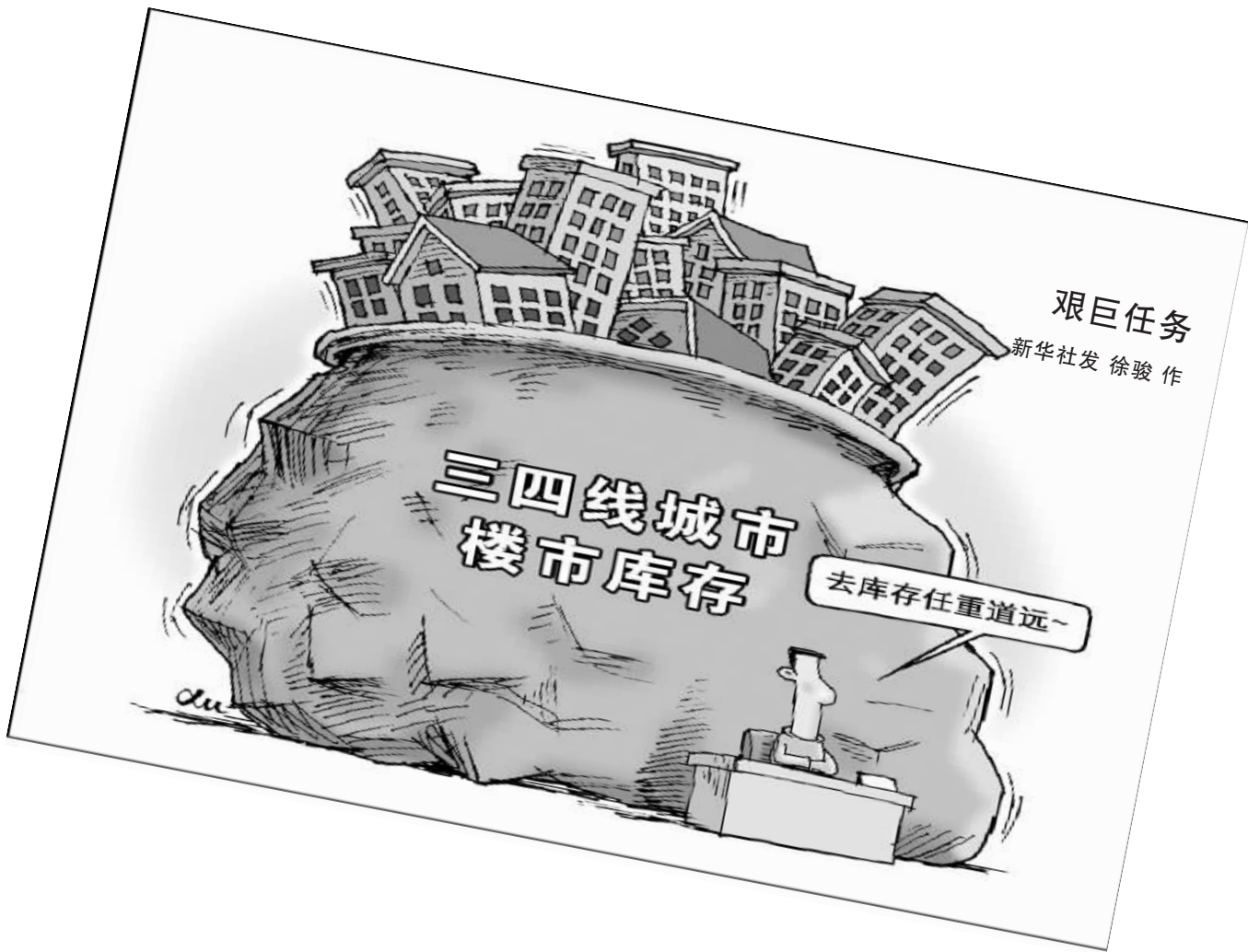


70 个大中城市 62 个新住宅价格环比上涨

三四线城市去库存仍然艰巨



1 近九成城市房价环比上涨

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。”

2

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属,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。

3

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—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)