

社科院报告：

5月份热点城市房价涨速整体回落

6月12日，中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心《中国住房发展报告》项目组发布5月份《住房市场发展月度分析报告》(以下简称《报告》)，数据显示，随着调控政策的渐趋严厉，5月份热点城市房价涨速整体回落。

受认房又认贷、多校划片政策试行、环京各城市联合出台重磅调控政策等因素的影响，北京房价环比出现首降，环京房价下跌。

投机需求得到有效抑制

《报告》分析认为，5月份热点城市房价的相对稳定，主要源于政府对住房投资需求的严厉管控。从宏观环境看，货币供应持续偏紧，无风险货币基金年化利率突破4%，部分银行房贷利率大幅上浮。

从房地产政策看，各热点城市既有组合拳，还有集体行动。如北京不仅要求“认房认贷认商认离”，还调整了入学政策，对“学区房”炒作进行精准打击，环北京各市也联合出台了要求3年以上当地社保的需求管控政策。

在一系列严格的调控政策之下，各热点城市房价相对平稳。

主要城市大数据房价指数环比显示，5月份，样本城市的平均环比涨幅降为1.11%，比上月下降1.2个百分点。其中重

庆、广州、青岛、成都、济南分别以5.48%、5.39%、5.02%、3.87%、3.45%的环比涨幅，居样本城市前五位；同时廊坊、北京、天津、深圳、苏州、合肥、郑州等城市，房价环比稳定或下跌。

5月份，青岛、济南、厦门、惠州等楼市继续升温，房价环比涨速比上月有所加快，其余城市房价涨速相对稳定或有所回落。

主要城市大数据房价指数同比显示，5月份，样本城市平均同比涨幅为38.45%，比上月降低1.85个百分点。其中石家庄、天津、廊坊、厦门、济南分别以79.6%、75.57%、72.97%、64.78%、60.88%的同比涨幅居前五位；大连、深圳、苏州、沈阳、西安分别以6.18%、6.41%、7.35%、7.68%、14.96%同比涨幅居后五位。

易观研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示，这说明自3月份各地政策密集收紧以后，政策效果不断得到体现。交易量下滑，说明部分城市投资投机需求得到有效抑制。另外，同比数据的下跌也印证了市场继续降温的判断。

环京房价环比下跌

值得注意的是，随着北京出台最严格调控政策，环北京地区也出台了相应调控措施，致使房价出现较大规模环比下跌。其中廊坊下跌8%、北京下跌4.09%、天津下跌

1.97%，进入房价挤泡沫的新阶段。

北京主要城区大数据房价指数显示，5月份，北京各区房价全面下跌，其中西城区下跌8.43%，海淀区下跌7.45%，领跌于全市各区县板块。入学政策出现重大调整，强调实际居住及试行多校划片等，都对这两个板块虚高的“学区房”价格形成冲击。通州区在北京各区域板块中，表现最为抗跌，仅环比下跌0.01%。这主要源于通州区实行双重限购政策，板块泡沫相对较低。

主要城市大数据房价中位数显示，省会或直辖市中，重庆、长沙、沈阳、太原、西安房价中位数均在万元以下，对比其公共服务水准及其他同类城市房价，房价相对理性。

样本城市中，5月份北京房价中位数为61856元/平方米，上海为54458元/平方米。

热点城市需增加供应量

从交易量来看，易居研究院监测的数据显示，北上广深4个城市环比增幅分别为-13%、5%、-18%和30%，同比增幅分别为-49%、-26%、-46%和2%。

广州此前被认为是一线城市中的价值洼地，市场交易较为活跃。而在3月份和4月份政策频频出台后，尤其是对类似增城等郊区市场进行了新的购房政策调整后，市场交易明显下滑。对于深圳市场来说，环比有较大增长，目前已经出现了连续两个月的环

比正增长，但从成交量的绝对规模看依然偏小。

严跃进认为，类似城市需要积极增加供应，尤其是要督促符合预售条件的项目积极入市。

由于当前市场交易量总体上处于历史偏低的水平，所以继续大跌的可能性已经不大了。另外，近期部分城市政策“打补丁”的现象也值得关注，比如说天津适当放宽了社保缴纳的条件、佛山增加了二手房限购的内容等，都说明各地政策微调的空间还很大，这都会对相应城市房屋交易形成不同方向、不同程度的影响。

《报告》显示，从供给方面看，受土地供应和环境承载能力限制，各大城市扩大住房供给的潜力普遍不足，长期供求矛盾仍然存在。

《报告》预计，随着资金面的收紧，以及地方政府对住房投资需求特别是跨区域住房投资的联合管控，多数城市房价短期涨势将得到抑制，前期房价上涨过快、泡沫较大的城市如北京等短期仍将继续下跌。但房价上涨的压力仍然存在。《报告》建议，为进一步稳定房价，短期热点城市应紧持限购、限贷等需求调控政策。长期应通过城市群的发展，逐步缓解大城市住房供求矛盾。

(据《南方日报》)

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