

北京地区楼市已全面降温

业内人士预计，下半年这样的趋势仍将持续

楼市还是最好的投资品吗？至少在今年上半年各家机构发布的数据上看，投资的需求已经被抑制：在多重调控政策的重压之下，一二线城市的楼市已经出现全面降温。业内人士预计，今年下半年，这样的趋势仍将持续。

北京地区交易额已经下降

上半年，全国楼市迎来了“史上最严”的调控政策。多地对于楼市的政策不断加码，不少一线城市迎来限购、限贷、限价、限售、限商的“五限时代”。一二线城市在3月份调控后，数据逐渐开始反映出调控影响，网签成交量持续走低，市场开始进入调整周期。而三四线城市虽然继续高位运行，但整体涨幅被拉动下行。

中原地产发布的最新数据显示，从全国市场看，虽然上半年整体市场依然上涨

了15%左右，但从成交结构看，一二线城市占比明显减少。以北京为例，在过去的2017年上半年，新建商品房住宅签约901亿元，签约住宅套数为13469套，同比跌幅达到了43.7%。二手房住宅上半年合计签约87601套，同比跌幅达到35.4%。

伟嘉安捷的数据显示，受此影响，6月份北京地区二手房贷款市场成交量环比上月再下跌15%左右，在经历几个月的连续下跌态势后，购房人贷款需求及银行贷款环境的收紧使得成交量进一步呈现“冷却”态势。

伟嘉安捷企划部经理吴昊表示，目前包括北京在内的二线城市，成交和房屋价格水平都出现了企稳回落，购房人出手入市的意愿逐渐降低。

此外，上半年土地的平均溢价率相比

2016年也有所下调。在一系列约束性政策下，地王出现数量有所减少。数据显示，武汉、北京、南京、合肥、天津、重庆、上海、苏州等城市在2017年的土地溢价率相比2016年同期有明显降低。

楼市政策或将再加码

“热点的一二线城市全面进入调控周期，房价涨幅明显收窄。”中原地产首席分析师张大伟预计，从趋势看，今年第四季度房地产销售数据的涨幅很可能降到个位数。

张大伟认为，一二线城市已经基本完成去库存任务，预计后续政策有可能会在经济企稳的情况下，房地产调控持续加码。从市场走势看，一二线涨幅回落已经出现，预计很快在第三季度出现环比下行，三四线城市依然会在投资需求推动下，有轻微上涨的表现。整体市场的热度从过去的一

二线转移到三四线城市。

吴昊也认为，在管控力度严格，银行信贷收紧的环境下，市场的“低温”将持续至下半年的第三、第四季度，短期内不会出现明显的大幅回升。

不仅如此，尽管现在不少城市已经进入“五限时代”，但业内人士认为，全国楼市的调控政策仍将继续加码，调控城市数量也将继续增加。

张大伟认为，一二线城市已经出现了环比下行，虽然三四线城市继续高位运行，但整体涨幅被拉动下行。“从去年库存政策看，预期2017年整体三四线楼市政策将依然平稳宽松。但一二线城市已经基本完成了去库存任务，预计后续政策有可能会在经济企稳的情况下，房地产调控持续加码。”

(据《北京晨报》)

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