

新民楼市

本报专刊部主编 2017年3月23日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

近半月来,以北京、广州为首,全国20多个市、县、区出台新一轮调控政策为楼市去“虚火”,在分类指导、因城施策的背景下,贯彻实施中央“房子是用来住的,不是用来炒的”原则。调控以省会副中心城市和一线城市周围地区为主,范围从一线城市向三四线城市蔓延。其中,上海周边的嘉善县新近也加入调控行列。率先实施严格调控的上海,楼市呈现成交量跌价控的总体局面。

本报记者 金雷 图/IC



全国楼市去“虚火” 北上广深全部实施“认房又认贷”政策

一线城市 京广加码上阵

“如今两个北京户籍的青年结婚,相当于两家上市公司合并。”虽说这只是个网络段子,却折射出近期北京楼市的火爆。

去年“930”政策出台后,北京二手住宅市场网签量连续5个月持续回落,但到了今年,市场迅速回暖。链家公布的数据显示,2月全市带看次数接近70万次,是去年3月以来的最高点。今年3月上半月,北京全市二手住宅网签9309套,环比2月下半月增幅为53.8%。根据链家统计,3月中旬,北京市二手住宅均价达到6.76万元/平方米,较“930”政策出台时的均价上涨29%。

在房价继续上涨的市场预期下,出现了不少疯狂举动。位于东五

环外管庄区域的某小区,短短两个小时内房东就把报价从560万元提到585万元,最终成交单价超过6万元/平方米。在以优质学区著称的西城区,二手房均价超过10万元/平方米。伟业我爱我家的统计显示,北京市的二手房交易中,全款支付的占到近1/4;为缩短交易时间,一半以上的购房者选择使用商业贷款,使用公积金贷款的不超过15%。

北京周边区域的房价同样火爆。尽管去年4月起限购,三河、大厂、香河、固安等地房价去年下半年普涨50%,去年“930”后限购的怀柔来今已上涨50%。伴随北京房价上涨,环京城市群的溢出效应明显。

3月17日,北京升级调控政策,将二套房的限购标准升级为“认房又认贷”,将二套房首付比例按普通自住房和非普通自住房分别调整为60%和80%,同时将住房

贷款期限缩短至25年。同一天,房价环比涨幅最高的广州也加大调控力度,执行“认房又认贷”,将外地购房者的社保缴费年限从3年提高至5年。随后,石家庄、郑州等省会城市跟进限购。

由此,京沪广深四座一线城市的调控均被执行视作杀伤力强大的“认房又认贷”政策,非本地户籍的社保缴费年限一律提高到5年。中原地产分析师卢文曦分析认为,北京、广州加码调控参考了上海此前施行的尺度,“去年‘1128’政策出台至今,沪上楼市的虚火至今没有抬头,市场呈现量跌价控的局面,风险得到控制。”

环沪区域 嘉善加入限购

截至上周,短短20天里,已有

20座城市加码调控,上海周边的嘉善县也在其中。

去年底,浙江嘉兴市区实施限购,如今归属嘉兴的嘉善县加入调控队伍,对非本地户籍的购房者限购第二套住房,证明上海楼市的外溢效应亟待控制。

2016年,嘉善一共成交商品房22202套,同比上涨73.1%,其中住宅占比87.3%。去年6月至10月,嘉善不少20年以上房龄的楼盘涨幅超过25%,新城区房龄5年内的房子价格翻了一番,新盘售价则从去年3月的6500元/平方米涨到了如今的12500元/平方米。

“当地房子60%以上都由投资客购买,购房后并未入住,”卢文曦分析认为,“在环京、环沪城市带加强调控,是在考虑三四线去库存的整体战略下,防止市场风险超出承受范围。”

■有话说

调控力度 仍有可能加大

近日,不少城市加大房地产市场调控力度,有些是在已有措施基础上加码升级,有些是首次步入限购城市行列。从各城市的市场运行实际情况看,此次加大调控力度主要是防范市场大起大落。

3月18日,国家统计局公布了今年2月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。总体看,大多数一线和二线城市新建商品住宅价格同比涨幅回落,环比较为平稳。其中,15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格环比综合平均略有下降,降幅与上月持平。但是,根据相关媒体报道,一些城市的房价(尤其是二手房价格)在3月份有明显上涨。因而,为了防止重现去年市场剧烈波动的情形,一些省会城市和超大城市的周边县市及时加大了调控力度。

在中央多次重点强调促进房地产市场平稳健康发展以来,城市政府对房地产市场调控的策略逐渐从被动应对转变为主动防范。一方面,各个城市都密切关注住宅销售价格变动情况,提前做好政策储备;另一方面,按照中央有关“分类施策、一城一策”的调控精神,加大市场监测监管力度。可以想见,一旦某些城市房价涨幅达到或接近政策容忍的阈值,就有可能触动相关政策出台或加码。因而,实施住房限购的城市数量可能还会扩大,有些城市的调控力度可能还会增加。

从现有政策实施情况看,由于新建商品住宅的预售价格受到了较为严格的控制,因而有些城市的房地产市场出现了“一二手房价格倒挂”现象,而二手房价格的波动成为更能反映市场运行实际情况的指标。另外,几个一线城市都陆续进入了“存量房时代”,二手存量住房交易数量的占比逐渐上升。因此,对于二手存量住房价格的监测和调控应成为主动防范市场风险的重点领域。上海市房地产科学研究院副院长 严荣

上海市场 成交量跌价控

春节后至今,尽管市场热情有所回升,上海楼市成交仍未摆脱冷意。

今年头两个月,上海二手住宅成交量大幅下挫,1月仅9100套,为近五年来最低值,2月为1万套左右。到了3月,中介带看量和成交量出现上涨。在一家位于9号线徐家汇路板块的中介门店处记者了解到,近半个月,带看量比春节期间多了三四倍。“现在也有新的挂牌,议价空间在2%到5%,”一位中介告诉记者,“不少都是去年新政后积压的置换型客户,到了今年3、4月要释放出来。还有一些是要买学区房的家长,以及拿到户口的外地大学毕业生,一般都是3月份开始看房。”

周期拉长。成交量前十位的一些项目,周成交面积不足2000平方米,人气明显不足。

同时,一手房的入市节奏也未明显加快。3月以来已有8张预售证发出,分布在青浦、松江、金山、浦东四区,但开发商入市意愿不强。3月至今,一手住宅新增供应量不足20万平方米。记者了解到,因为获准的价格离预期较远,加上饥饿式的营销不被允许,已经有开发商考虑调整推盘策略,比如提高精装档次来争取多一些利润。

刚需静待时机

伴随调控的深入,市场的疲劳程度加重,中原地产分析师卢文曦分析认为,近期将维持量跌价控的局面,“上海目前的楼市调控极为

严厉,‘认房又认贷’以家庭为单位看全国的记录,外地单身人士被关在门外。从市场反馈看,如果说月成交量在下限(80万至90万平方米)还要打个八折,离回暖有很大距离。而且,以往不少项目推盘后去化较快,现在即使推的量不多,跑量也会吃力,较难一次性清盘。”

卢文曦还表示,上海的楼市状况反映出调控取得了效果,“市场的虚火被压下去,成交量有明显跌幅,价格得到控制,同时今年以来土地出让的溢价率也得到控制,多方面的目的均达到。”卢文曦同时提醒刚需、刚改人群,按目前的态势发展下去,今年会出现购房的好时机,不必急着马上出手,“待6月以后,房企可能迫于资金回笼压力推盘加快销售,购房者可以觅得更多实惠。”