

热点城市楼市调控新政实施首月：

# 房价趋稳 成交降温



资料图片

“金九银十”交界，一线城市和热点二线城市掀起一轮楼市调控浪潮。如今10月已过，效果如何呢？中新网记者综合多家机构发布的最新数据来看，10月份，一线城市和热点二线城市楼市成交量减少，房价走势趋稳；三、四线城市市场交易状况向好，促去库存加速推进。

## 10月热点城市楼市降温

10月21日，国家统计局发布的10月上半月与9月15个一线城市和热点二线城市住宅销售价格变动对比数据显示，各地楼市集中调控的效果显著，房价走势开始趋稳。

“一线城市和部分热点二线城市房价过快上涨的势头得到明显遏制，房价走势趋稳。”国家统计局城市司高级统计师刘建伟在解读时表示，深圳和成都10月上半月新建商品住宅价格环比出现下降，降幅分别为0.3%和0.1%；其他城市10月上半月新建商品住宅价格环比涨幅均明显回落，回落幅度在10至38个百分点之间。

来自机构的数据同样反映了这一调整迹象。中原地产研究中心统计数据显示，10月1日至30日，全国54个城市合计签约商品房住宅270164套，较上月下降15%。“根据大部分大型中介公司及开发商的调查，本轮新政影响下，市场正在快速降温，一、二线城市10月份成交量环比出现下降。”中原地产首席分析师张大伟指出。

以调控力度较大的北京为例，10月份新建商品住宅市场呈现缩量维稳格局。亚豪君岳会统计称，截至10月30日，北京商品住宅（不含保障房与自住房）10月共实现成交8508套，创近5个月新低；与此同时，10月北京商品住宅成交均价环比下降3%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进向记者分析称，一线城市和热点二线城市出台的限购限贷等调控政策，遏制了部分投资投机需求，使得楼市总体购房交易得以降温。

## 结构性调控持续发力 严查投机炒作

多地出台楼市调控政策后，10月份，央行、银监会等金融管理部门也动作频频，要求严格落实相关信贷举措。

10月12日，央行召集5家国有大行和12家股份制商业银行相关负责人开会，讨论当前房地产信贷形势；10月19日，央行上海总部约谈25家中资商业银行，要求继续严格执行限贷政策，防止变相放松要求、打政策擦边球的情况，切实防范各类资金违规流入土地市场。

近期，记者咨询工商银行、建设银行、北京银行等多家银行北京市的个人贷款部门得知，目前银行已严格执行北京“9·30新政”，二套房认定标准由“认贷不认房”调整为“认房不认贷”。

“信贷政策的收紧，目的主要是打击投机炒作行为，未来这类行为必将被遏制。”有业内人士告诉记者，针对刚需购房者的信贷政策不会出现太大变动，市场不必为此担忧。

与此同时，各地纷纷加大力度，整顿和规范房地产市场秩序。

10月19日，广州住房和城乡建设委员会发文称，将严查房地产开发企业和中介机构的违法违规行为，包括虚假房源信息、散布涨价谣言、捂盘惜售和变相囤积房源等八大类；同时，还将重点检查中介机构的合同不规范、捆绑收费、不告知交易资金托

管等违规行为，并为此设置了9种行政处罚措施。

此外，北京在10月中旬集中开展在售商品房项目和房地产中介机构执法检查，督促相关企业严格落实房地产调控政策要求，杜绝发生捂盘惜售、哄抬房价等多种扰乱房地产市场秩序的行为；合肥、苏州等地也纷纷出台调控的落地政策及专项检查。

## 三、四线城市成交上涨 去库存是主旋律

一方面是此前“偏热”的一、二线楼市渐回理性；另一方面，三、四线城市的商住房成交面积呈现环比上涨，去库存仍是这些地区的主旋律。

易居研究院提供的数据显示，10月份，三线城市新建商品住宅成交面积环比普遍上涨。“从城市结构上看，部分三线城市市场交易状况不错，说明三、四线城市的购房环境相对宽松，购房需求积极释放。”严跃进透露。

张大伟表达了同样的观点，“由于二线城市的溢出效应，三线城市楼市出现了短期的成交上行，但受制于此类城市统计数据较少，从整体看，市场上涨幅度有限”。

“此轮调控的一个重要特点就是局部调控。调控主要针对投资性和投机性需求，对刚需、改善性需求仍然还是支持的。”统计局新闻发言人盛来运在10月19日举行的发布会上曾表示，短期来讲，对一线城市和少数二线城市的商品房销售、投资，甚至对经济都会带来一定压力；但对全局影响不像想象得那么大，有待继续观察，因为其他城市还在按照既定去库存等政策来管理。（种卿）

## 国土资源部：前三季度楼市拉升明显 住宅地价较快增长

据中国之声《央广新闻》报道，近日，国土资源部发布今年前三季度国土资源主要统计数据。前三季度，全国土地市场总体呈现“总量趋稳、区域分化”的运行态势。楼市拉升明显，住宅地价再次进入较快增长区间。全国房地产用地市场分化明显，去库存与高价地并存，调控难度加大，既要防范房地产市场快速上涨带来的社会不稳定因素增加，也要防范房地产市场快速下跌带来的金融系统风险。

根据国土资源部的统计，今年前三季度，全国国有建设用地供应31.88万公顷，同比下降46%。当中，工矿仓储用地、房地产用地、基础设施等其他用地同比都有所下降。全国土地出让面积同比下降48%；与此同时，合同成交价款同比增长248%。

土地出让面积和成交价款出现量减价增的情况，超七成省份价款增长，全国有23个省份土地出让价款同比增加。浙江、海南、安徽、宁夏、甘肃等增幅较大。

住宅地价方面，具体到第三季度，受部分城市房地产市场快速回暖的带动，住宅地价在经历了连续九个季度的平稳温和上行之后，再次进入了较快增长的区间，环比增速超过2%。一、二、三线城市的住宅地价环比、同比增幅均有所扩大。但一线城市扩大的程度相对缓和，二、三线城市中均出现了一批地价环比快速上涨，单季增幅超过3%的热点城市。与住宅地价相比，商业、工业地价仍保持总体平稳运行的状态。

国土资源部中国土地勘测规划院地价所所长赵松分析称，综合地价水平之所以长期保持温和上行态势，得益于我国经济总体平稳向好。但经济下行压力仍然存在，与经济密切相关的商服、工业地价上涨较慢，工业地价环比增速出现连续微降。资金充沛、杠杆率居高，房地产市场的回升拉动效应明显，住宅地价环比再次进入较快的增长区间。

国土资源部不动产登记中心研究员王建武分析称，前三季度，全国土地市场呈现出总量趋稳、区域分化的运行态势，全国房地产市场用地分化明显，去库存与高地价并存，调控难度加大。（刘飞）



资料图片

每周末出发，名额有限，报名有礼

最是周末好时光 报社带你去看房  
看房直通车看遍鹰城楼盘  
带你看 帮你选 替你砍



VIP报名热线0375-7391333

