

2017年楼市报告：

# 重庆、成都、武汉卖房最多 惠州、海口、常州房价上涨最快



2017年,在部分二线城市和三四线城市的带动下,楼市成交继续处于高位。哪些城市卖房最多呢?

1月30日,易居房地产研究院发布的《2017年楼市50强城市排行榜》显示,全国新建商品住宅成交量前三名的城市分别是重庆、成都和武汉,成交量分别为2647万平方米、2035万平方米和1826万平方米。

## 成交量：三四线城市增幅居前

《2017年楼市50强城市排行榜》报告显示,2017年,新建商品住宅成交量前50的城市合计成交量40亿平方米,占全国总量的27.8%;其中全国总量中前20的城市占比为17.8%。与之相比,2016年全国前50的城市商品住宅成交量占全国总量的37.0%;其中全国总量中前20的城市占比为24.0%,可以看到,全国前50的城市商品住宅成交量占比下降了近10个百分点。

这说明2017年,大中城市成交占比在下降,三四线城市的成交占比在提高,当热点一二线城市的楼市降温之后了,三四线城市的楼市因轮动效应扛起了楼市大旗。

这其中,成交量前三名的城市分别是重庆、成都和武汉,主要原因可概括为人口数量多,购房需求旺盛,人均可支配收入尚可,房地产市场仍处在增长期。

易居智库研究总监严跃进认为:“类似武汉等城市,城区规模扩张很厉害,伴随着动拆迁和新房建造,所以供应端积极放量容易带来交易的活跃。另外,对于此类市场来说,潜在的需求还很大。”

从新建商品住宅成交量增幅排名看,位居前三名的城市分别是湖州、三亚和柳州,增幅分别为135%、96%和55%。主要原因包括有利的金融环境;“去库存”政策和棚改货币化政策,楼市调控政策相对宽松;城市的地缘优势等。

例如,成交量增幅最高的湖州在2017年加强土地调控促“去库存”,灵活供地,并且湖州属于城市群城市,距离杭州和上海较近,房价只有杭州的四成,享受到一定的外溢效应,承接了周边大都市的产业和人口。而三亚风景优美、环境宜人,吸引

了众多度假和养老的购房需求。

此外,三四线城市中盐城、清远、汕头、台州、温州等城市也实现了成交量的增长,省会城市中徐州、昆明、沈阳等城市的成交量也实现增长。

同时,值得注意的是,在三四线热点城市成交量激增的时候,北京、合肥和上海的成交量大幅下滑,降幅分别为61%、56%和54%。这几个城市此前均为楼市火热的热点城市,但2017年楼市调控政策很严厉,预售证发放和新房价格都受到政府管控,推盘量较小,成交量大幅下滑,在近十年中都是低位。

其中,2016年热点城市中被称之为“房价四小龙”的合肥、南京、苏州、厦门成交量均处于下滑态势,其中,厦门的成交量太小,已经不在50强城市排名中。

## 上海发力租购并举

1月29日下午,上海市第十五届人大一次会议闭幕后的市政府记者招待会上,上海市市长应勇表示,2017年上海制定并严格执行了“沪六条”“沪九条”等房地产调控政策,取得的效果是明显的。

调控政策的密集出台,使得2017年上海楼市真正迎来了市场调整期。统计资料显示,2017年上海新房市场供应量与成交量均出现“腰斩”。与此同时,记者在今年上海“两会”期间获悉,2018年上海市在严格执行楼市调控政策的同时,也将加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

应勇在会上表示,2018年上海将进一步加强房地产市场调控。加大租赁住房的建设力度,增加供给,2018年上海将新建和转化租赁房源20万套。

### 2018年坚持“房住不炒”

2017年,上海市继续贯彻国家因城施策的房地产调控要求,始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,实施了精准聚焦式的细化调控措施,全年房地产市场呈现出“量缩价稳”的总体态势。

据第一大平戴维斯发布的市场统计数据,2017年上海全市新房成交量为640万平方米,比2016年的1380万平方米,降幅达到了54%。

业内分析人士告诉记者,2017年上海新房成交规模不足2016年的五成,是2006年以来近12年的最低值。

成交量的极速下跌,很大程度上源于市场供应量的减少。数据显示,2017年上海全市新房供应量为370万平方米,比2016年的790万平方米,降幅达到了53%。

而在二手房方面,2017年楼市调控的市场预期也得以实现。统计数据显示,2017年上海前11个月的二手房市场共成交了1397万套,较上年同期下跌61%。

应勇在会上指出,必须要坚持“房住不炒”的定位,坚持严控

高房价、高地价不是权宜之计,减少经济增长、财政增长对房地产的依赖也不是权宜之计,加强房地产市场调控不动摇不放松。

中国城市发展研究院投资部主任刘澄则告诉记者,上海市明确控制高地价高房价,意味着未来几年要在合理的价格区间推进城市建设和旧城更新工作。

刘澄说,从城市发展的轨迹看,高房价高地价已经成为制约城市人才引进和产业升级的阻力。房价地价的稳定是上海市长期繁荣发展、保持城市竞争力的重要基础。

### 租购并举速度加快

在当天的记者招待会上,应勇还指出,上海要加快建立租购并举的住房制度,改变当前房地产市场“售卖一条腿长,租赁一条腿短”的情况。

应勇表示,加快建立租购并举的住房制度,是上海目前正着力抓好的一项重点工作。一方面要加大租赁住房的建设力度,增加供给,持续抓落落实此前出台的政策;另一方面要大力培育专业化、市场化、机构化的经租企业,盘活存量,新增经租房9万套,同时,还要落实好相应的公共服务。

据上海市规划国土资源局统计数据,截止到2017年12月30日,上海已经推出29幅80公顷的纯租赁住房用地,预计可建设3万套左右的租赁房源。同时,在商品房中配建60万平方米,预计可建设1万套左右。

仅半年时间,上海就已经推出了近4万套租赁住房用地。在此基础上,参照2018年上海新建和转化租赁房源20万套的目标,不难发现,上海“构建租购并举”的住房制度体系将在2018年实现“大跨步”。

复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰表示,上海近几年来每年新房的市场供应量基本稳定在十几万套,参照新房的市场供应数据来看,2018年上海提出实现20万套的租赁房源供给目标,是构建租购并举的切实反映。(卢常乐)

## 成交价：一线城市居高不下

而从新建商品住宅成交价排名来看,位居前三名的城市分别是深圳、上海和北京,成交均价分别为每平方米57万元、48万元和44万元。

排名比较出人意料的是广州,同为一线城市,住房均价为每平方米17万元,不及其他三个一线城市成交均价的一半,排名全国第10,从房价来看有点失了一线城市的“身份”。值

得注意的是,排在北、上、深之后的三亚成交均价已经达到每平方米26万元,排名仅次于一线城市,居于前列。

此外,高房价城市还包括杭州、南京、苏州、宁波、东莞、广州、温州和天津,房价均价在每平方米1.5万—3万元区间内。

而对于房价涨幅来讲,成交均价涨幅前三名的城市分别

是惠州、海口和常州,涨幅分别为54%、50%和49%。此外,西安和清远的成交均价涨幅也超过40%。

赖勤分析称,此类城市上涨幅度较大的主要原因有楼市政策相对宽松、溢出效应明显,去化周期短等。最明显的就是涨幅最高的惠州,惠州毗邻深圳,溢出效应明显,且政策宽松,吸引了较多投资客。(徐倩)

