

# 3月以来楼市现四大变化 想买房的人注意了

今年3月以来,多地楼市出现了一些变化:部分城市买房要摇号、限购城市扩围、房贷利率上升等,这些变化可能影响未来地方房价走势。如果你想买房,那就注意了,一起来看看,你所在的城市,楼市政策调整了吗?

## 变化一: 部分城市发布摇号新政 向刚需倾斜

3月以来,武汉、杭州、西安相继发布摇号新政。记者梳理发现,截至目前,已有上海、南京、长沙、成都、武汉、杭州和西安7个城市公布摇号购房通知,其中,武汉还在征求意见阶段。

不同城市的摇号政策存在差别。上海和成都规定,新开盘的商品住房均采用摇号方式;而南京、长沙、西安、杭州提出,摇号只针对意向购房人数多于可售房源的项目;武汉无硬性规定,拟建议“意向购房人数多于项目可售房源的,宜采取公证摇号方式公开销售”。

针对刚需购房群体,杭州、武汉、成都、长沙均给予政策倾斜。例如,杭州规定,对“无房家庭”提供一定比例的房源保障;武汉拟提出,刚需人群首次购买新建商品住房可优先选房。

“摇号政策出台的背景是在‘房住不炒’的定位下,强化地方政府对楼市调控的主体责任。”58安居客房产研究院首席分析师张波说,通过摇号来切实规范商品房交易,从源头杜绝收取“茶水费”等不良行为。

## 变化二: 限购、限售扩大至三四线城市

除了摇号购房政策,限购、限售的城市继续增加。

昆明从呈贡区住宅限售2年加码为三大热点区域限售3年;大连宣布本市户籍2套以上限购;沈阳在3个热点区域实行限购;青岛将限购范围扩大至青岛户籍居民家



(资料图片)

庭,并将限售期限从2年提高至5年。

另外,海南省在已出台限购政策的基础上,实施全域限购。

“青岛等城市出现调控升级的最直接原因是房价上涨迅速。”中原地产首席分析师张大伟说。国家统计局发布的3月房价数据显示,青岛二手房环比上涨1.4%,新房环比上涨0.4%;昆明二手房环比上涨0.4%,新房环比上涨0.8%。

值得一提的是,一些三四线城市也加入到限购、限售队伍中。

四川泸州市提出,对中心城区热点区域的地块,需要采取限定住房销售价格、配套保障房、自持租赁住房配建等方式调控地价的,可经批准后执行;安徽省阜阳市阜南县对二套房、三套房进行了限售规定。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,对三四线城市来说,去库存是主要内容,但也出现了房价和地价被炒作等问题,所以部分城市希望通过限购等政策稳定市

场。另外从政策内容看,限售的内容会多一点,而限购的反而会少一点。

## 变化三: 鼓励和保障公积金贷款

在购房贷款方式上,多地出台政策,鼓励和保障公积金贷款。

北京公积金系统将陆续分期升级,未来九成业务可在网上办理;珠海住房公积金缴存时可选择微信及支付宝等形式进行“刷脸”认证;南京购买首套房的公积金贷款最高额度从30万元/人上调到50万元/人……

一些城市严打房企拒绝公积金贷款的行为。惠州提出,房企限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房,拒不整改的要公开曝光,同时纳入征信系统依法严肃处理;南通明确开发商不得拒绝公积金贷款,违规将遭严惩。

保障公积金贷款是否意味着楼市有所“松绑”呢?严跃进认为,从当前购房市场的

各类优惠情况看,这不属于楼市“松绑”,而是属于房地产市场的惠民政策。类似提高公积金额度等政策,很大程度上是因为当前房地产市场确实存在各类新需求,政策宽松一点是合乎情理的。

## 变化四: 首套房贷利率上调

近几个月,全国多地传出银行额度紧缩、首套房贷款利率上涨等消息。例如,中信银行此前确认收紧北京地区房贷业务。

来自融360监测的数据显示,从全国范围看,房贷出现上调趋势。2018年3月,全国首套房贷款平均利率为5.51%,相当于基准利率1.124倍,环比上升0.92%。

融360预测,若房贷保持当前增速,2018年第三季度末将有可能破6%。但从过程来看,将会是平稳上升,且随着差异化信贷的落地,对刚需将会呈现出有利趋势。

## 未来楼市走势如何?

从政策来看,张大伟认为,预计将有超过20个城市会执行官方摇号的售房政策。在摇号时,刚需、无房产将优先选择房源。

张波预计,2018年“因城施策、分类调控”的政策还将持续,房价上涨明显城市的调控力度会加大。今年限购力度并不会减弱,限购加码的城市还有可能增加。

从房价来看,严跃进说,根据3月份房价数据,同比增幅有所收窄,预计大趋势将延续同比增幅收窄甚至下跌的态势进行。当前房价降温是大趋势,但中间各阶段和各城市可能存在部分阻力。

张大伟认为,三四线城市库存在继续减少,在一二线城市进入补库存后,三四线城市也开启库存短缺时代。今年一二线城市楼市预计将持续平稳,而三四线城市将在高位运行。(邱宇)

# 人人参与四城联创

# 协力共建美好家园

## 四城联创

创建国家卫生城市 国家森林城市  
国家园林城市 全国文明城市

