

## 去年全国300城市 土地市场整体平稳

据《经济参考报》报道，2019年，全国300城市土地供应同比微增，一、二线城市供应走高，三、四线城市供求两端同比下滑。总体楼面均价和收金同比上涨，平均溢价率基本持平，“稳字当头”的调控政策效果明显。

近日，中国指数研究院发布数据显示，2019年，全国300个城市共推出土地31116宗，同比增加2%；推出土地面积129816万平方米，同比增加1%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地，下同）10992宗，同比增加6%，推出土地面积53417万平方米，同比增加5%。

成交方面，300个城市全年共成交土地25899宗，同比减少1%；成交面积106568万平方米，同比减少1%。其中，住宅类用地8799宗，同比增加6%，成交面积42557万平方米，同比增加7%。

从土地成交价格来看，300个城市全年成交楼面均价为2507元/平方米，同比增加17%。其中住宅类用地成交楼面均价为4363元/平方米，同比增加16%。

2019年房地产调控政策整体趋严，土地市场溢价率保持稳定，全国300个城市全年土地平均溢价率13%，较2018年下滑0.02个百分点。其中住宅类用地平均溢价率15%，同比下滑0.23个百分点。

从2019年全年市场来看，

一季度全国土地市场供求同比下滑，出让金收入和土地均价双双缩水，热点城市坚持调控，土地拍卖趋冷；二季度市场出现短暂回暖，土地出让金同比增加过半；进入三、四季度以后，土地市场保持着较低迷的态势。

分城市来看，2019年全年一线城市土地供求同比走高，出让金总额增加，均价出现下滑。其中，深圳土地出让金总额同比增加过半。二线城市土地政策不断完善，土地供应与成交面积较2018年上行，收金及均价同比走高，溢价率变化较小，土地市场总体保持稳定。三、四线城市，供地面积同比缩水，承接热点城市需求外溢；成交方面量跌价涨，溢价率下滑两个百分点。

中指院方面分析认为，2019年重点城市持续加大租赁住房、共有产权房、保障房用地供应力度，保障刚需宅地供应。“2020年，人才住房用地、保障性住房用地推出会继续保持一定比例。尤其是住建部提出2020年要重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制，受此影响，租赁用地的供应或将进一步提高。”

除此之外，针对2020年土地市场整体形势，中指院方面判断，“融资环境收紧或将持续，企业应更加适应行业调控政策变化，理性拿地，积极推盘以促进自身规模稳步增长。”（高伟）



# 唐山推楼市“网签限售”

### 买房网签之日起42个月内不得交易；系全国首例

据《中国证券报》报道，唐山打响春节前楼市限售第一枪。唐山市人民政府办公室近日就加强市中心区（路南区、路北区、高新区）商品房销售管理有关事项发出通知，明确购房人购买新建商品住房，自网签之日起42个月内不得上市交易。这成为全国第一个从网签开始计算限售时间的城市。

中原地产首席分析师张大伟表示，除唐山外，全国楼市限售时间目前都是针对不动产登记证。不过，按照正常流程，唐山新建商品房从网签到交房、再到办理房本取得交易资格，时间本来就可能不止42个月。这个政策对期房为主的新房市场影响不大。

#### 平稳发展

根据上述通知，唐山市为坚决贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，将着力抓好房地产市场稳控，遏制投机炒房，进一步维护房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。通知规定，房地产开发企业销售商品房，应当自收到全部购房款或首付款当日，在房地产主管部门网上交易平台签订商品房买卖合同，并在售楼处显著位置公示所有房源成交情况。

同时规定，严禁房地产开发企

业超出备案价格销售商品房；严禁房地产开发企业相互串通，捏造散布涨价信息，哄抬房价，严格执行商品房销售明码标价、一房一价、一套一标等规定。严禁房地产中介机构捏造散布涨价信息，或与房地产开发企业串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；严禁房地产中介机构在标价之外加价，收取任何未予标明的费用。

值得注意的是，2017年，唐山市针对“外地炒房团”发布了限购

政策。而此次颁布的限售政策，被业内认为是唐山楼市调控2.0版本。根据限购规定，2017年4月14日起，非唐山市户籍居民家庭在市中心区（路南区、路北区、高新技术产业开发区）已拥有1套及以上住房的（购房时间以交易合同网上签约时间为准），暂不得在市中心区购买新建商品住房和二手住房。房地产开发企业和房地产中介机构不得向不符合条件的购房人出售住房。

#### 涨幅居前

唐山市此次发布限购政策，或与近期唐山市房价上涨过快有关。国家统计局数据显示，2019年11月，唐山市新建商品住宅销售价格指数环比上涨1.9%，同比上涨11.9%。环比上涨幅度在70个大中城市中与银川市并列第

一位。二手房市场方面，2019年11月，唐山市二手住宅销售价格指数环比上涨1.8%，同比上涨14.7%。同比、环比上涨幅度均位列第一位。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，唐山此次出台楼市新

政，或与当前唐山房价上涨过快等因素有关，因此稳房价动作需要强化。此次政策对房企、中介机构以及购房者等方面都有明确的管控内容。这是2017年4月份唐山实施限购政策后，第二次较为严厉的房地产调控政策。

#### 遏制投机

值得注意的是，唐山市并非第一个由于房价上涨“过于醒目”而发布调控政策的城市。

2019年上半年，苏州市土地市场持续火热，土地出让金额居高不下，“地王”频频出现。2019年4月，苏州二手房成交量为11748套，环比增长99%，同比增长841%。58同城数据显示，苏州二手房均价自2018年6月至2019年5月，连续11个月环比上涨。特别是2019年5月，环比涨幅达11.9%，同比涨幅达14.96%。

2019年5月11日，苏州市人民政府发布《关于进一步促进全市房地产市场持续健康发展的补充意见》，对苏州工业园区全域、高新区部分重点区域的新建商品住房实施限售。规定新房须取得房产证3年后方可转让，园区全域二手房须

取得房产证5年后方可转让。2019年5月16日，苏州工业园区管委会发布通知，通过进一步细化人才优先购买商品住房、学位调整等政策，为园区楼市“降温”。2019年5月17日，苏州市吴江区的1宗宅地调整出让规则，将土地市场指导价、网上竞价中止价、一次性报价区间大幅下调。

2019年5月18日，住建部对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示，要求各地始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，切实把稳地价、稳房价、稳预期的要求落到实处，确保房地产市场平稳健康发展。

此后，苏州针对限售政策再次加码。2019年7月24日，苏州市人

民政府网站发布《关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展的工作意见》，规定苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让。

值得关注的是，佛山市近期发布了针对“服务型公寓”规划建设管理的规范性文件。明确服务型公寓项目和商务办公类项目之间的差异，促进物业健康发展，落实“房住不炒”的导向。中原地产首席分析师张大伟表示，2020年房地产调控将坚持“稳”这个主题，遏制投机，保护真实的居住需求。

（董添）

## 节前新增需求不足 北京二手房市场低位运行

据《中国证券报》报道，2020年第一周，北京地区二手房市场延续2019年底的态势。专家指出，市场预期略有好转，但因临近春节，市场新增需求可能不足，预计1月成交量可能回落。北京二手房市场将延续低位运行态势。

### 二手房成交有所回升

中国指数研究院表示，2019年底部分前期积压的需求有所释放，使北京二手房市场成交略有回升。但是，市场上性价比比较高房源也在增多，议价空间扩大，价格略有回调。从整体来看，在新房供应量较大的背景下，北京二手房市场回暖的动力不足，短期稳步调整的态势还会持续。

据北京市住建委数据统计，截至2020年1月5日，北京市二手房成交913套。贝壳研究院监测数据显示，2019年12月，北京二手房市场回稳，全市成交量环比增加15.2%，同比增加21.8%。

业内人士预计，从总体来看，在新增供需双降叠加春节假期等因素影响下，2020年1月市场成交量将出现回落，成交均价保持稳中小幅下跌趋势，全年二手房市场将延续稳中有降态势。贝壳研究院预计，在现有政策下，北京二手房市场2020年将保持15万套的年成交水平，市场供需矛盾将缓和，预期平稳。调控政策方面预计不会有大的放松，北京

二手房市场将延续低位运行态势，价格波动在5%以内。

### 购房者观望情绪浓厚

诸葛找房数据显示，2020年1月第一周，北京二手房市场均价为每平方米58358元，环比下跌0.23%。

诸葛找房数据研究中心分析师臧曼君表示，目前，北京市场价格处于近两年低位。从2019年北京二手房市场价格来看，全年累计下跌6.95%。2020年1月至2月，北京二手房市场价格仍存在下行可能，但降幅收窄概率较大。

贝壳研究院表示，购房者观望情绪浓厚，入市积极性低。“业主为出售所持房产要根据带着反馈数次下调报价。2019年，北京链家成交房源的末次挂牌均价为每套519万元，而成交房源均价为每套500万元。这意味着，从谈判到成交，业主还需要降价近20万元。”买房者在交易中的话语权逐渐提升，北京二手房市场正在由“卖方市场”向“买方市场”过渡。

但值得注意的是，北京地区某大型房产中介经理告诉记者：“2019年，北京市二手房房价降幅确实比较大，但近期业主愿意继续降价的明显少了。”“由于北京二手房市场价格调整周期已超过两年，处于调整后期，市场降价意愿也临近极限，不排除出现短期波动的可能。”臧曼君说。（王舒娜）