



楼市调控见成效： 多地房价稳定 刚需理性“上车”

楼市调控

今年以来，多地陆续出台的房地产调控措施已累计超百次，政策面持续强调“房住不炒”，让房子回归到本身的居住功能。随着调控加码，今年清明假期楼市情况如何？房产中介、售楼部有何感受？消费者购房意愿怎样？记者近日就此进行调查采访，并验证调控政策落地实效。

■ 郭娅/整理

小长假楼市稳健成交

来自贝壳研究院的数据显示，今年清明小长假，北京、上海、广州、深圳这4个一线城市新房整体成交套数和面积比2020年清明节分别下降1%和1.3%。不过，2020年清明节假期正值疫情稳定后的市场恢复初期；相比2019年清明节，今年一线城市成交套数和面积分别增长21.4%和20.3%。据贝壳研究院相关研究人员分析，北京和上海受调控政策影响明显，今年清明小长假成交面积同比2020年出现了大幅下降。

“二手房方面，一线城市链家内部的二手房成交量较去年清明假期日均水平下降约9%。主要是受深圳、上海调控效果持续释放影响，上海、深圳日均成交量分别较去年同期下降约40%、80%。”该研究人员表示，北京、广州成交量分别同比增长约20%、70%。其中，广州同比增幅较大，主要是因为去年受疫情影响，市场尚未完全恢复导致基数较低，而市场恢复后热度逐渐提升。同时，一线城市二手房整体成交量较去年3月周末的日均成交水平下降约40%。

具体到房产中介公司及售楼部的情况，北京市丰台区某房产中介的工作人员介绍道，“小长假期间整体来看，客户群体主要以刚性需求者和改善型住房需求者为主，这类消费者有购房需求，同时会选择理性‘上车’。目前房价比较平稳。”

深圳市某地产公司从事销售的工作人员透露，“最近深圳市政府‘重拳’打击楼市过热情况，发布了一系列新政。其中，二手房指导价政策意味着二手房和新房价格倒挂现象将会被遏制，目前市场上购买住宅的消费者大都是以刚需为主。”

河南省信阳市有十多家连锁店铺的某房产中介公司的工作人员表示，今年以来，包括清明假期，信阳地区的房价稳定，与去年下半年相比基本无变化。该工作人员透露，公司每个月新房与二手房的成交量为100套左右，基本均为刚需购房者和改善型购房者。

合肥某中介机构工作人员透露，合肥“八条新政”出台后，二手房带看量明显减少。买卖双方都在观望。

业内人士认为，清明小长假多地楼市没有出现明显的升温，与近期各地实施的精准调控政策有关。随着房地产行业的定位更加清晰，健康平稳发展的主基调将会越来越明显。

一季度精准调控持续推进

今年以来，多地持续推进对房地产市场的精准调控。因城施策，从多方面稳定本地楼市预期，促进房地产市场平稳健康发展。

资金端方面，“三条红线”和两条红杠共同作用之下，房地产贷款的占比在不同银行机构有了明确的数字化要求；同时，房地产贷款集中度管理，启动对银行差别化的房贷“五档分类”控制模式。这些都

从根本上约束了房地产行业的资金和流向，不断弱化房地产行业金融属性，引导行业和企业向着更加健康、长久、安全的方向发展。

供给端方面，调控在向数字化推进，20多个城市明确有“两集中”要求，集中发布住宅用地出让公告，集中组织国有建设用地公开出让，降低土地市场竞争力度；部分地区设立有“限地价+摇号”等土地竞拍制度，并限制“马甲企业”的报名，规范土拍市场秩序。

监管端方面，建立风险预警机制，强化渠道监管。多地建立二手住房成交参考价格发布机制，促进二手住房市场信息透明，理性交易；强化对于中介机构及渠道商的监管，避免出现垄断情况，促进行业的合理竞争。严厉打击不良中介机构、开发商及个人哄抬房价、扰乱市场的行为。

58安居客房产研究院分院院长张波表示，今年一季度的调控政策可谓密集、及时，同时更为数字化的调控手段，在精准调控以及因城施策层面得到了有效体现。从目前市场来看，房价的稳定性在部分以往过热的城市和区域得到了明显体现，房住不炒政策获得有效贯彻。

张波认为，后续房地产市场的稳定依然需要诸多调控手段的落地，一方面热点城市的土地价格在“两集中”制度后是否能得到有效控制需要关注，不同城市的土拍市场和集中开盘的市场的实际效果需强化监测。另一方面金融侧收紧的实际效果也需跟踪，不但要注重打击消费贷和经营贷违规流入楼市，也需要注意是否会误伤到自住型购房需求者。

中央将再投资 422 亿元支持城镇老旧小区改造等

日前，国家发改委、住建部印发《关于下达保障性安居工程2021年第二批中央预算内投资计划的通知》，将保障性安居工程2021年第二批中央预算内投资计划4223318万元以投资补助方式切块下达，用于支持城镇老旧小区改造和棚户区改造配套基础设施建设。

两部表示，要加强对保障性安居工程配套基础设施项目的审核，原则上不得安排用于城市主干道主管网、综合管廊、城市广场、城市公园等项目，不得安

排用于地方各项建设资金未落实、规定时间内无法开工建设的项目；要符合本地区财政承受能力和政府投资能力，切实防范地方政府债务风险和金融风险。

两部强调，安排保障性安居工程配套基础设施建设项目时，中央预算内投资要重点支持项目排水防涝设施内容，要统筹考虑支持消除污水收集空白区，完善“一城一策”“一区一策”消防车通道治理方案。同时，要切实落实项目建设条件，重点安排因配套基础设施短板影响群众使用的项目；对审计、督查发现

存在问题多、整改不到位的市县，要减少安排中央预算内投资。

此前2月23日，发改委与住建部联合印发《关于下达保障性安居工程2021年第一批中央预算内投资计划的通知》，下达中央预算内投资296.93亿元支持城镇老旧小区改造、棚户区改造等保障性安居工程配套基础设施建设。其中，安排194.98亿元支持城镇老旧小区配套基础设施建设，安排101.95亿元支持棚户区改造配套基础设施建设。

■ 据《经济日报》