

长沙主城区一处新建商品房。

## 多地收紧楼市调控政策

上月房价环比上涨城市数量大增

18日，国家统计局公布的“2017年2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，新房价格环比上涨的城市数量明显增加，且二手房市场回暖迹象明显。在房价上涨压力仍大的情况下，热点城市的楼市调控日益加强。17日，以京穗为代表的四大城市再度收紧楼市限购令，新一轮收紧政策开启。

## 环比：70个大中城市新房价格上涨的有56个

国家统计局数据显示，新房价格上涨的城市数量明显增加。与上月相比，2月份70个大中城市中，新建商品住宅价格环比上涨的城市有56个，比上月增加11个；下降的城市有12个，比上月减少8个；持平的城市有2个。环比价格变动中，最高增幅为三亚的1.3%，最大跌幅为深圳0.6%。

分城市看，2月份一

线城市新建商品住宅价格环比微涨0.1%，二线城市上涨0.3%，三线城市上涨0.4%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读称，2月份，15个一线和热点二线城市在因地制宜、因城施策的房地产调控政策作用下，新建商品住宅成交量继续减少，房价环比综合平均略有下降，降幅与上月持平。

数据显示，与上月相比，10个城市新建商品住宅价格环比下降，降幅在0.1至0.6个百分点之间；2个城市环比持平；其余3个城市环比涨幅均在1%以内。其中，北京新房价格环比已连续4个月停止上涨，深圳则连续5个月出现下跌；上海却在连续3个月下跌后回涨0.2%。

易居智库研究总监严跃进分析认为，从统计

局数据看，热点城市正逐渐降温，但其他城市的房价上涨趋势却较为明显。一线城市调控政策最为严格，因此房价上涨态势得到有效抑制；二线城市中，依然有部分城市房价涨幅相对较大，后续还需积极调控；三线城市由于购房政策总体宽松，房价水平持续上涨，目前上涨幅度超过一二线城市。

## 同比：70个大中城市新房价格上涨的达67个

同比方面，与上个月相比，2月份70个大中城市新建商品住宅价格同比上涨的城市数量增加1个，达67个。其中，合肥、厦门、无锡和南京仍

以超过30%的增幅领涨全国。但有20个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，如合肥同比涨幅虽高达40.7%，但与上个月相比涨幅回落3.5个百分点。

刘建伟称，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续5个月回落，2月份比1月份回落3.0个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续3个

月回落，2月份比1月份回落0.4个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大，2月份比1月份扩大0.3个百分点。

## 二手房：超8成城市房价处于止跌或上涨态势

尤为值得关注的是，继上个月逆势增加6个之后，2月份，70个大中城市中二手住宅价格环比上涨的城市数量再增4个，房价下跌的城市则减少5

个。超过8成的城市二手房房价处于止跌或上涨态势。

易居房地产研究院根据国家统计局数据计算得知，2月份70个大中城市

二手住宅价格环比增幅0.4%，目前已经出现连续23个月的上涨。

中原地产首席分析师张大伟认为，由于调控的主要手段之一是针对新房

进行预售限价，政策执行力度更大，因此新房价格下跌趋势更为明显。由于二手房市场交易相对宽松，因此二手房价格调整并不明显。

## 调控：3月以来10余个城市出台或收紧限购政策

由于近期部分城市房地产市场复苏苗头显现，3月以来，三亚、杭州、南昌、赣州、青岛、南京等10余个城市相继出台或收紧楼市限购政策。17

日，北京、石家庄、广州和郑州四个城市更是在同日收紧限购令。从目前的限购内容来看，提高非本地户籍购房人的购房门槛为主要做法。

此外，提高首付比例也是楼市调控的重要手段。青岛、南京和石家庄等地提高首套房的最低首付比例至三成。北京和广州等城市则提高了二套房

的最低首付成数，且“认房又认贷”。

严跃进认为，多个城市楼市调控政策趋严，供求两端齐发力有助于引导市场逐渐回归平稳的状态。

## 观点：以“房住不炒”为遵循 坚持分类调控不动摇

近期调控措施的显著特点，是将第3套房作为调控着力点防止炒房，同时对刚需和改善性需求给予支持，凸显了对“房子是用来住的，不是用来炒的”这一定位的贯彻落实。

根据国家统计局18日发布的70个大中城市住宅销售价格统计数据，2月份，15个一线和热点二线城市新建商品住宅成交量继续减少，房价环比综合平均略有下降，降幅与上

月持平。

“当前房地产市场总体平稳。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说，去年中央经济工作会议明确“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，今年政府工作报告中提出“遏制热点城市房价过快上涨”，给房地产市场发展划出红线：房地产必须平稳发展，从而向市场发出清晰的声音。

去年9·30以来房地

产调控呈现的重要特点：就是坚持两手抓，一手抓三四线城市去库存，一手抓一二线城市抑制炒房和支持自住。在明确部门间调控分工和地方主体责任的基础上，有关部门各负其责、相互配合，利用调控工具加强因城施策、分类调控，各地积极承担调控主体责任。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说，落实住房的居住属性，遏制房价过快上涨，促进房地产市场稳

定，防范区域性和系统性风险，已经形成广泛的社会共识。在今年接下来的时间里，应该在努力“因城施策去库存”的同时，坚持“分类调控不动摇”。

倪鹏飞说，相信在明确而坚定的目标下，通过健全和实施调控机制，出台和实施有力的政策措施，将进一步改善供求关系，同时稳定市场预期，使房地产市场平稳健康发展。

## ■ 相关链接

北京调控认房又认贷  
二套房首付不低于60%

17日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心四部门联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》。根据通知要求，北京楼市调控再度升级，实施“认房又认贷”，还通过“一提一降”适度降低金融杠杆效应。商品住房销售和居民家庭申请商业性个人住房贷款将自该通知发布次日起执行有关规定。

通知要求，居民家庭名下在北京市已拥有1套住房，以及在北京市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住住房的首付款比例不低于60%，购买非普通自住住房的首付款比例不低于80%。通知提出，降低住房贷款期限，暂停发放贷款期限25年（不含25年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。

根据“认房又认贷”的相关政策，居民家庭名下在北京市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于35%，购买非普通自住住房的首付款比例不低于40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。

广州出台楼市新政策：  
单身限购1套

17日晚间，广州市人民政府办公厅发布《关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》，进一步完善商品住房限购和差别化信贷政策。

《通知》称，本市户籍居民家庭继续执行限购2套住房（含新建商品住房和二手住房，下同）的政策；本市户籍成年单身（含离异）人士在本市限购1套住房。非本市户籍居民家庭能提供购房之日前5年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的，在本市限购1套住房，非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明购买住房。

《通知》对该市差别化住房信贷政策作出要求：居民家庭名下在本市无住房且无住房贷款（含商业性住房贷款和公积金贷款，下同）记录的，继续执行购房首付款比例最低30%的政策；居民家庭名下在本市无住房但有住房贷款记录的，购买普通商品住房首付款比例不低于40%，购买非普通商品住房首付款比例不低于70%；居民家庭在本市拥有1套住房且无贷款记录的，或拥有1套住房且贷款已还清的，购买普通商品住房首付款比例不低于50%；居民家庭在本市拥有1套住房且贷款未还清的，购买普通商品住房首付款比例不低于70%。居民家庭在本市拥有1套住房，购买非普通商品住房首付款比例不低于70%。 本版图文均据新华社