



# 调控持续 二手住房销售呈“退烧”迹象

5月17日,国家统计局公布2021年4月70个大中城市房价情况,2021年4月份,统计监测的70个大中城市新建商品住宅销售价格涨幅总体有所扩大,但二手住宅已有降温趋势。从上涨城市数量来看,二手住宅价格环比上涨城市数量也有所减少。

业内人士表示,整体看,随着房价上涨加速,新一轮调控政策在4月继续升级。随着一二线热点城市调控的持续深入,叠加市场季节性回落,4月一线城市上涨逐渐熄火,二手房市场逐渐开始退烧,涨幅有所收窄,但应警惕部分土地市场过热向房市传导。 ■ 据《经济参考报》



# 调控

## 4月新建住房价格涨幅略有扩大

数据显示,70个大中城市新建商品住宅销售价格涨幅总体有所扩大,有62个城市新建商品住宅价格环比上涨,与3月持平。70城新房环比0.5%,比上月增加了0.1个百分点;同比4.4%,创去年10月以来新高。

具体来看,重庆新建商品住宅销售价格环比涨幅1.4%领跑,广州排名第二,为1.1%。北上深也分别涨0.6%、0.3%、0.5%。值得一提的是,广州新建商品住宅销售价格环比涨幅已经连续10个月居4个一线城市首位。此外,31个二线城市和35个三线城市新房分别环比上涨0.6%和0.4%,较3月均扩大0.1个百分点。

同比方面,4月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨5.8%,涨幅比上月扩大0.6个百分点;二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.9%和3.4%,涨幅比上月均扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.9%,涨幅与上月相同;二手住宅销售价格同比上涨2.5%,涨幅比上月扩大0.2个百分点。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,4月新房

市场热度整体较高。全国新房价格整体环比涨幅较上月扩大,其中36个城市环比涨幅扩大或由跌转涨。其中,由于市场预期较强,重庆、广州涨幅超过1%。

“部分重点城市‘土拍’较热,进一步加强市场预期。”许小乐表示,4月下旬重庆等城市的集中供地成交对于市场预期的影响已经显现,5月以来北京等重点城市集中供地成交热度也较高,需警惕后续土地市场热度向新房市场、进一步向整个住宅市场传递,而导致市场升温。

的确,“五一”假期之后,土地市场异常热闹,先是杭州、北京,后又有福州、青岛、厦门和深圳相继迎来集中拍地。CRIC研究中心数据显示,11个进行集中拍地城市土拍建面达4309万平方米,总成交金额达5056亿元,接近4月份全国300城土地成交总金额。

克而瑞研究中心研究员马千里表示,此轮拍地重庆溢价率水平较高,平均溢价率达43%;厦门方面,5宗地成功出让,两地块隐形楼面价达6万元/平方米,实际溢价率超55%。杭州方面,57宗集中出让的宅地中,有40余宗溢价封顶并转入竞拍自持比例。

## 跨省流动人口达1.2亿 新市民如何能够住有所居

近日,第七次全国人口普查(下称“第七次人口普查”)主要数据结果发布。数据显示,全国人口共141178万人。其中,在流动人口方面,人户分离人口为49276万人。其中,市辖区内人户分离人口为11694万人,流动人口为37582万人,其中跨省流动人口为12484万人。与2010年相比,人户分离人口增长88.52%,市辖区内人户分离人口增长192.66%,流动人口增长69.73%。通过数据看出,人口流动趋势更加明显,其规模进一步扩大。

在这一系列增速数据的背后,意味着由此带来了大量新市民居住需求将集中释放、快速攀升。而如何有效解决新增的居住需求,国家及各级政府发展的重点聚焦到了住房租赁市场。从2020年中央经济工作会议,到2021年《政府工作报告》、“十四五”规划纲要均指出要“培育和发展住房租赁市场”“完善长租房政策”“规范发展长租房市场”。

国务院参事室特约研究员姚景源认为,要站在民生改善的角度来理解租赁市场发展的意义,提高租赁市场历史地位,尤其是要提高长租房市场比重,努力培育专业的长租机构并予以扶持。

实际上,随着新市民不断涌入城市,居住理念向租房转变已呈现不可逆的趋势,长租已成为“常态选择”。专业长租机构因租赁关系、租金水平、房源信息透明等特点,受到越来越多新市民青睐。

目前,长租行业已历经10年发展正稳步进入高质量阶段,以自如为代表的专业长租机构也在超100万间的房源管理和累计服务400万租客上积累了丰厚经验,成为重要的市场主体,以及健全住房市场体系、提高租赁供给水平的关键抓手。在自如CEO熊林看来,未来一段时间里,长租房仍将是新市民住房的重要选择,专业机构更应秉持长远发展定力,从大处着眼、小处着手,以精耕细作持续提升服务品质,让客户真正放心、安心、贴心。

不少业内专家认为,第七次人口普查的城镇化率、流动人口规模呈现双增长趋势,这将持续激发租房市场活力。而大力发展专业长租房,不仅有利于增加租赁市场有效供给,改善租赁供需结构,还能“拎包入住”让新市民快速融入城市生活,在提升租房体验和生活幸福感的同时,真正实现让新市民、青年人“住”无忧。 ■ 据新华网

## 二手住宅有降温趋势

但值得一提的是,虽然新房价格仍持续向上,但二手住房在调控紧缩下,已有明显下调迹象。4月份,4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.8%,涨幅比上月下降0.2个百分点,比上月跌幅扩大0.1个百分点;同比方面也有类似趋势,二手住宅销售价格同比上涨11.3%,涨幅比上月回落0.1个百分点。

许小乐表示,4月二手房市场拐点出现。一线城市及合肥、成都等热点二线城市房价涨幅均较上月收窄。主要是一二线热点城市调控效果持续显现叠加市场季节性回落,市场预期减弱,带动4月二手房市场在3月见顶后回调。

中原地产首席分析师张大伟表示,在调控下,虽然房地产市场仍整体较热,但随着调控的加码,二手房市场逐渐开始退烧,上涨最高的一线城市逐渐回落。

数据显示,北京二手房住宅价格环比上涨1.2%、0.9%、1.2%,分别较上月涨幅回落0.2个百分点,深圳涨幅持平。此外,发布“八条调控新规”的合肥,根据合肥市房地产业协会发布《房产新政第四周市场变化监测分析》指出,合肥商品住宅市场量价齐跌。商品住宅销售套数小幅下降,销售价格三连跌,近5周以来首次低于1.9万元/平方米。二手住宅更是降温明显。与新政发布前一周相比,限购区二手住宅成交量下降64.8%,非限购区成交量下降46.7%;全市二手住宅交易价格下跌2.6%,其中限购区交易价格下跌达4.0%。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉预计,热点城市信贷额度全面收紧,利率也在全面攀升。按照此逻辑,政策效果将在5月份开始显现,预计下半年二手房市场将会降温。

## 调控仍将持续升级

近日,财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局等4部门召开房地产税改革试点工作座谈会,听取部分城市及专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

在多地房价连续上涨后,房地产税再次出现在我们眼前。克而瑞研究中心研究员杨科伟表示,近期,财政部部长刘昆撰文《建立健全有利于高质量发展的现代财税体制》,提及“推进房地产税立法和改革”,叠加财政部等4部门召开房地产税改革试点工作座谈会,预示着作为财税体制改革重要环节的房地产税,相关立法及改革工作并非搁置,2021年有望取得实质性的进展。他认为,下一步将扩大试点城市范围,并体现一定的政策力度,以逐步扭转长期以来房价易涨难跌的一致预期。

事实上,根据中原地产研究中心统计数据显示,叠加各地不断出现的土地新规、住建部的约谈、市场监管

加码,年内累积房地产调控次数高达186次。今年以来,住建部已约谈、督导和调研广州、合肥、宁波、东莞、南通、成都、西安、深圳、上海、北京、杭州、无锡、南昌等13个城市楼市调控,相比以往的楼市调控,实属罕见,并将东莞、南通列入监测重点城市名单。

上海易居房地产研究院研究员沈昕表示,在约谈后,上海、广州、合肥、南通、宁波等多城政策陆续加码。广州、深圳、南京、重庆、成都、昆明、济南等城市房贷利率基点均有所上调,预计本轮房贷利率加息可能还会蔓延至更多城市。

沈昕认为,在调控层层加码以及房贷利率上升的情况下,市场预期将转淡,部分城市成交将有所降温。预计2021年房地产市场还是以平稳健康发展为主,随着去年同期基数的提高,预计下半年房地产开发投资、新开工面积、商品房销售面积、房企到位资金等多项指标增速将有所回落。