

近20个地市调控“加码升级”

在广州,成年单身或离异人士也只能限购一套
市场期待楼市调控的长效机制



3月17日晚间,郑州市房管局发布通知,社会保险证明、个人所得税完税凭证不再作为购房的有效凭证。至此,非郑州户籍居民在郑州购房,限购再升级,据不完全统计,自2月28日以来,仅半月已有近20个市、县、区相继出台限购或限购升级措施。新一轮调控“加码升级”,将如何影响未来楼市?

北上广深政策 全面实施“双认”

3月17日,北京出台新政策,要求“居民家庭名下在本市已拥有1套住房,以及在本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,购买普通自住房的首付款比例不低于60%,购买非普通自住房的首付款比例不低于80%”。这意味着,北京的二套房首付门槛已为全国最高。

17日晚间,广州也出台新的调控政策,此次新政策是名副其实的“加码升级”。非户籍人口购房门槛从连续缴纳社保或个税3年延长至5年;成年单身或离异人士也只能限购一套,剑指“假离婚”购房漏洞。“从上海到深圳,从北京再到广州,认房又认贷已在四大一线城市全面实施。”深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉说。

部分三四线城市寻求“稳字当头”

稳中求进是当前工作的总基调。记者梳理相关调控政策发现,面对限购带来的需求外溢,一些三四线城市在处理“活”起来与“火”起来之间体现出“稳字当头”的特征。如石家庄、赣州在调控中并未实施全域限购,而是选择在中心城区稳步推进,对非本市户籍居民家庭的缴纳社保或个税年

限有一定限制,缴纳持续时间要求并不高。

“部分三四线城市限购说明其进入了‘去库存’和‘控房价’双轨并行的模式,但去库存依然是三四线城市核心要务,限购也主要是针对局部区域的。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

市场期待调控长效机制出台

面对房价上涨压力,地方政府落实楼市调控的主体责任愈加艰巨,市场期待楼市调控的长效机制尽快出台。一些地方住建部门负责人称,“环比不增长”成为地方调控的主要目标,但限于地方事权,地方政府在楼市调控中只能通过户籍、社保年限、首付成

数等进行调控。

“长效机制涉及金融、税收、土地财政等宏观政策法规,需要从国家层面尽快理顺相关法律法规政策的制定和衔接,才能让地方政府在落实主体责任时具有更强的操作性。”珠三角一住建局长说。据新华社电

今年前两个月 郑州房地产投资同比增长33.7%

今年前两个月,全市规模以上工业增加值同比增长7.4%,由于煤炭价格同比上涨,煤炭行业回暖导致郑州煤机1~2月份产值同比增长45.7%,拉动全市工业增长0.1个百分点;富士康等重点企业对工业增长贡献较大。另外,前两个月,全市房地产销售“量价齐升”。整体来看,全市经济运行实现总体平稳,主要经济指标完成情况继续向好。郑报融媒记者 肖雅文

工业 主导产业、重点企业贡献较大

1~2月,全市工业生产延续去年以来持续回升的态势,稳中加快,全市规模以上工业增加值同比增长7.4%,增速虽与去年同期持平,但比2016年全年加快1.4个百分点。

主导产业、重点企业贡献较大,全市七大主导产业增加值同比增长9.4%,比全市平均水平高2个百分点,比去年同期提高1个百分点。另外,重点企业增长较快。1~2月,富士康完成总产值同比增长14.4%,拉动全市工业增长2.6个百分点。郑煤集团由于煤炭价格同比上涨93.1%,产值同比增长51.5%;煤炭行业回暖导致郑州煤机1~2月份产值同比增长45.7%,拉动全市工业增长0.1个百分点。

固定资产投资

全市商品房销售面积同比增长36.8%

固定投资方面,1~2月,全市固定资产投资

完成465.2亿元,同比增长12.6%,增速2016年全年提高1.3个百分点。除了工业投资有所回升之外,房地产投资继续保持高位增长。1~2月,房地产完成投资208.1亿元,同比增长33.7%,比去年同期提高16.2个百分点;另外房地产销售“量价齐升”。全市商品房销售面积173万平方米,同比增长36.8%;销售金额160亿元,增长73%。

消费品 汽车销量大幅回落

1~2月,全市社会消费品零售额完成652.8亿元,同比增长10.8%,增速比去年同期回落0.1个百分点,比2016年全年回落0.5个百分点,主要原因是占零售额45%左右的汽车销量大幅回落,由2016年全年增长7.6%回落至今年1~2月下降1.5%。

另外,1~2月,全市居民消费价格同比上涨1.1%,其中八大类商品价格呈“六涨二降”,除衣着上涨0.5%、生活用品及服务上涨0.7%、教育文化和娱乐上涨0.5%以外,食品烟酒价格下降1.8%、交通通信下降0.3%。

2月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况公布

随着政策效应的释放 部分城市房价有望“降温”

3月18日,国家统计局公布2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,有56个城市新建商品住宅价格环比上涨。其中,2月份郑州市新建商品住宅价格环比下跌0.3%,排在70城跌幅榜的第四位,中部六省省会城市跌幅第一。郑报融媒记者 胡审兵

三亚市连续3个月涨幅第一

与1月相比,2月70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有12个,上涨的有56个,持平的城市有2个。环比价格变动中,三亚市最高,增幅为1.3%,自去年12月份以来已连续3个月环比涨幅第一;最大跌幅为0.6%,为深圳市,已连续3个月居跌幅榜第一或者并列第一。而在1月份环比价格变动中,最高增幅为1.7%,最大跌幅为0.5%。这反映了2月份房价最高增幅在收窄,最大跌幅在扩大。从涨跌幅城市变化数量来看,上涨的城市比1月份增加了11个,下跌的城市减少了8个,持平的城市减少了3个。

二手房上涨的城市比1月份增加了4个

2月份,郑州新建商品住宅价格环比下跌0.3%,在70个大中城市跌幅榜中,居于跌幅第四位,排在跌幅榜前三位的分别为深圳、锦州、成都,分别下跌了0.6%、0.5%、0.4%;在中部六省省会城市中,居跌幅榜第一位,武汉与合肥均下跌了0.2%,并列跌幅榜第二位,另外三个城市房价均环比上涨。

此外,进入70个大中城市统计范围的洛阳市和平顶山市,2月份新房价格分别环比上涨了0.2%和0.1%。

二手住宅价格方面,2月份70个大中城市中,价格下降的城市有11个,上涨的城市有55个,持平的城市有4个。与1月份相比,上涨的城市增加了4个。

分析:房价上涨的潜在压力仍然存在

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,3月份开始全国各地调控政策纷纷收紧,这说明房价上涨的潜在压力依然存在。包括增加外来人口社保的缴纳年限、实施认房又认贷等政策,都有助于降低投资投机购房需求的比例。后续随着政策效应的释放,部分城市房价过热的现象也有望减少,上半年全国70城房价指数走势也有望处于平稳运行的区间。