

2月份百城房价环比涨幅收窄今年楼市“打炒作”87次

为应对“打新潮”“万人摇”“二手房跳价”等楼市“虚火”的蔓延，今年以来楼市调控政策密集落地，释放房地产市场维稳信号。

据中原地产研究中心提供的数据显示，截至2月底，今年以来各地与房地产市场有关的楼市调控次数已高达87次。其中1月份累计42次，2月份累计45次。而在上述调控政策中，囊括了北京、上海、深圳、广州、杭州、东莞等一线城市及热点城市。

“今年以来，多地楼市调控政策的相继落地，使得房地产市场堵漏洞、打炒作的信号十分明显。”58安居客房产研究院分院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，不仅是一线城市，二线、三线热点城市的楼市调控也在不断加码，这无疑向整个市场释放出更加明确的信号，即对房地产市场稳定的呵护。同时值得关注的是，随着房地产市场在金融和土地两方面长效机制的进一步落地，在短期有利于房价的稳定，从中长期来说，对于房地产市场的影响也将更为深入和长远。

譬如，从“金融”角度来看，2020年底，央行和银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，设置了房地产贷款余额占比上限和个人住房贷款余额占比上限，旨在将房地产领域的金融杠杆控制在合理范围内；与此同时，从今年多地出台的楼市调控政策内容来看，各地也通过对信贷政策的调整，加大对购房资金的监管力度。

再从“土地”角度来看，2月26日，自然资源部自然资源开发利用司负责人表示，今年要求各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中，重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应，让各类市场主体和消费者充分掌握信息，形成合理预期。

东方金诚房地产行业高级分析师谢瑞对《证券日报》记者分析称，在“房住不炒”的大背景下，对房贷设置的“五档分类”与“三道红线”共同形成了对房地产市场的金融监管体系；土地市场方面，“两集中”政策也将在一定程度上使得重点城市项目土地成本端、未来上市时间节奏趋同，进而有助于稳房价。而在上游投资端出现“两集中”后，也将进一步引导下游新开工、推盘、营销节奏与之匹配，以及竞品项目土地成本端及上市节奏趋同，预计这将在短时间内形成大量供给，从而在一定程度上抑制重点城市房价上涨，进而达到“稳地价、稳房价、稳预期”的目的。

事实上，在楼市调控的背景下，即便2月份多地售楼处宣布春节期间“不打烊”，但百城房价环比涨幅仍有所收窄。

据3月1日中指研究院发布的百城价格指数来看，2月份，全国100个城市新建住宅平均价格环比上涨0.20%，涨幅较1月份收窄0.17个百分点。从涨跌城市个数看，66个城市环比上涨、27个城市环比下跌、7个城市与1月份持平；再从二手房方面来看，全国100个城市二手住宅平均价格环比上涨0.28%，涨幅较1月份收窄0.04个百分点。从涨跌城市个数看，63个城市环比上涨，33个城市环比下跌，4个城市与1月份持平。

中指研究院指数事业部研究总监曹晶晶对《证券日报》记者表示，展望未来，在“稳地价、稳房价、稳预期”的楼市调控目标下，各地方政府更加灵活的因城施策以及更加精细化的调控政策内容，将进一步落实“房住不炒”定位，保障区域房地产市场稳定。