

3月15日，国家统计局发布数据显示，今年2月，全国70个重点监测的大中城市中，新房、二手房价格上涨城市分别达56城和55城，数量较1月继续增长。随着学区房需求量上升，部分城市新建住宅供应稀缺，二手房成为一、二线城市交易主市场。值得关注的是，2月，4个一线城市二手房价格环比涨幅首次占据城市榜单前四席。同期，开发投资增速也创下2004年3月以来新高点。当前，活跃的市场表现已引发新一轮地产政策调控潮，业内认为，上半年房地产涨价仍将持续，但涨势终将趋于平缓。

一、二线二手房成涨价主流

2月，在全国70个大中城市中，不论是新房还是二手房价格，进一步印证业内关于楼市“小阳春”的猜想。

经初步测算，2月，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.7%、0.5%、0.9%和0.1%；31个二线城市新建商品住宅价格环比上涨0.4%；35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月增加0.1个百分点。

“从价格涨幅来看，2月新房价格涨幅继续上升。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄指出，整体来看，2月受到多地政府“就地过年”号召以及多数售楼处春节期间“不打烊”影响，加之政策下的恐慌情绪蔓延，热点城市市场热度走高。

从具体城市来看，徐州成为此次房价环比上涨最快的城市。对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，徐州近两年楼市总体比较强势，和苏北市场大崛起有关，而这也要求其后续积极做好稳房价工作。“表面上看，三线城市的返乡置业需求减弱，房价会偏弱。但从实际情况看，一些三线城市因过去两年市场相对降温，当前也容易反弹。”严跃进如是说。

需要关注的是，作为楼市“风向标”的二手房市场在2月集中释放出回暖信号。其中，四个一线城市位列全国二手房价上涨前四位。经初步测算，4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨1.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨1.2%、1.3%、1%和0.9%。

“随着楼市发展，当下一、二线城市二手房成为主市场，二手房价格的变化相对更能反映一二线城市真实情况，整体看，2021年楼市开年小阳春明显出现了，房价上涨成为主流，特别是一线城市历史首次出现了4个城市全部排序二手房上前四。”中原地产首席分析师张大伟指出。

究其原因，张大伟认为，疫情影响下，一线城市学区房的需求明显上升，包括深圳、上海、广州、北京，这一轮年底翘尾学区房表现最明显，大量的出国读书人群回流，增加了市场需求；上海、深圳等城市的打新潮涌动，少数新建住宅供应稀缺，投资客入市抢夺了刚需客户房源，二手房需求增加；一线城市经营贷进入楼市，进一步刺激了市场活跃。

开发投资增速创新高

前两月旺盛的市场需求也可从商品房销售面积瞥见一二。据统计，今年前两月，商品房销售面积17363万平方米，同比增长1.05倍；比2019年1月-2月增长23.1%，两年平均增长11%。“就实际感受来看，撇去基数的因素，当前全国房屋交易市场表现是好于预期的。”严跃进指出，尤其是各地担心信贷政策收紧的当下，购房积极性仍是较高的。

由于销售回升，行业资金出现明显改善。前两月，房地产开发企业到位资金30560亿元，同比增长51.2%，较2019年前2月增长24.7%，两年平均增长11.7%。其中，国内贷款5201亿元，增长14.4%；利用外资10亿元，下降14%；自筹资金8268亿元，增长34.2%；定金及预收款11002亿元，增长96.3%；个人按揭贷款4961亿元，增长63.7%。

市场表现活跃，企业开发投资信心也得到较强提振。从统计局数据看出，前两月全国房地产开发投资额同比增速为38.3%，比2019年前两月增长15.7%，两年平均增长7.6%。严跃进指出，数据总体体现出“基数因素导致数据偏高、外部环境改善、后续数据运行将趋稳”的特点。

诸葛找房数据研究中心分析师王小婧指出，今年前两月，全国房地产投资同比增速上升可观，增速创2004年3月以来新高，主要是受到行业环境好转，房企投资信心加强，新开工及竣工增速明显上升，带动了开发投资的上升。

不过严跃进也提醒，土地市场面临诸多新变动，“双集中”供地政策或将倒逼房企到三四线，尤其是百强县等区域进行拿地。

今年2月底，国家自然资源部曾发布住宅用地分类调控文件，提出2021年，全国22个城市将实现住宅用地供应“两集中”，即集中发布出让公告，同时集中组织土地出让，全年集中公告和出让次数不得超过3次。

地产调控出现“井喷”

根据日前发布的2021年《政府工作报告》，2021年的工作重点在切实增进民生福

祉，不断提高社会建设水平。保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。解决好大城市住房突出问题，并尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

“小阳春”已至，全国调控政策呈现“井喷”之势，这也是继去年七八月后新一轮政策调控。仅在开年前两个月，全国已密集出台一轮房地产相关调控政策。据中原地产研究中心提供的数据显示，截至2月底，各地与楼市相关政策调控次数已达87次，囊括了北京、上海、深圳、广州等一线城市及热点城市。

严跃进指出，从后续市场的表现看，二手房的监管也应成为关键。近期，包括深圳、东莞、无锡、杭州等地都对二手房市场进行了监管，尤其在价格公开透明方面做出努力。后续也要防范房东和中介围绕学区房进行炒作。

例如，今年2月8日，深圳市住建局发布建立二手住房成交参考价格机制，公开全市3595个住宅小区二手住房成交参考价格，敦促中介市场下架高于参考价挂牌价；2月27日，东莞市发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，也明确进一步完善二手住房网签交易价格发布机制。

此外，面对长三角地区房价涨势，继今年1月后，住建部副部长倪虹再于3月3日带队赴浙江省杭州市、江苏省无锡市调研，会商督导房地产市场平稳健康发展长效机制落实情况，继续强调了要毫不动摇坚持“房住不炒”，坚决遏制投机炒房。

张大伟指出，从整体趋势来看，预计2021年上半年房价继续上涨的趋势依然持续，但越来越收紧加码的调控政策有望平稳市场，房价涨幅会继续放缓。未来整个市场走向的核心依然要看信贷，尤其是经营贷政策。