

据不完全统计，近两周来，至少有8个大城市出台了楼市调控措施，其中，上海的调控频次最为密集。从政策内容上看，既有对需求的管控，也有在供给端的发力。

3月16日，为进一步规范房地产市场秩序，促进西安市房地产市场平稳健康发展，按照中央“房住不炒”的定位精神，西安市住房和城乡建设局颁布了《关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知》，强调加强购房资格核验、加强购房资金核验、规范商品房销售秩序、规范存量房交易秩序、规范涉房信息发布行为和加大检查监督力度等。

根据国家统计局的数据，今年2月，西安新房价格环比上涨0.8%，二手房价格环比上涨0.9%，涨幅位居70个大中城市前列。

此前3月5日发布的政府工作报告指出，今年要“解决好大城市住房突出问题”。这是继去年年末的中央经济工作会议之后，监管层再度做出这一表态。“大城市”的住房问题，由此正式作为一项调控内容被提出。

据不完全统计，近两周来，至少有8个大城市出台了楼市调控措施，其中，上海的调控频次最为密集。从政策内容上看，既有对需求的管控，也有在供给端的发力。

此轮大城市密集调控，既是监管层的政策要求，也契合了当下的市场热点。从调控路径上看，在一线城市率先出台政策后，二线城市已有“接棒”势头，这也反映出当下市场热点的传导路径。

供需两端双双发力

在西安之前，已有不少大城市对楼市实施调控。3月11日，合肥市住房保障和房产管理局、市场监督管理局联合召开房企、经纪机构约谈会，要求各房企及经纪机构不得捆绑搭售、价外加价，认真贯彻中央“房住不炒”政策，落实市委市政府“遏制扰乱房地产市场乱象”的决策部署，共同维护市场秩序。

北京于3月12日发布征求意见稿，拟调整购买二手房提取公积金条件，对其中的审核更为严格。郑州也于3月8日发文，拟适当延长申请公积金贷款缴存时限，同时调整最高贷款比例。大连则宣布，将个人住房公积金贷款信息纳入人民银行征信系统。

此外，南京于3月10日发文，继续强调严禁“商改住”。青岛则在3月15日颁布文件，继续放宽落户限制。

上海是近期调控政策出台最密集的城市。3月12日消息，人民银行上海总部印发《2021年上海信贷政策指引》，要求加强个人住房贷款管理，严格审查贷款人个人信息的真实性。切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。

3月16日，上海公布了教改政策，将优质高中资源以名额分配的方式进行配置。此举被认为可以平抑学区房的炒作热度。

此前的3月初，为进一步规范房地产市场秩序，上海市房管、市场监管和城管执法等部门联合执法，查处了一批违法违规案件，并通报6起典型案例。3月5日，闵行区房管局召开2021年闵行区住房租赁工作会议，要求各经纪机构积极落实各项备案制度和房源信息报送制度，做好经营主体和房源信息的管理。

除了在需求端严防资金违规进入房地产外，一些城市还在供给端发力。比如，为增加市场供应，上海近期对一批新建商品房集中完成价格备案，涉及33个项目，累计超过1万套住房。

北京也在今年的土地供应计划中，增加了租赁住房用地的供应。具体而言，北京今年计划安排租赁住宅用地300公顷，其中集体土地租赁住房、公租房各150公顷，较2020年分别增加100公顷、70公顷。

二线城市“接棒”

大城市住房问题的出现，有一个重要背景，即在2020年货币政策宽松背景下，资金不可避免外溢到房地产市场。其中，在广大三四线城市因棚改退潮而逐渐失去吸引力的情况下，大城市成为资金趋之若鹜的“高点”。

一线城市更是其中的热点。根据国家统计局的数据，在70个大中城市中，自去年第四季度以来，一线城市的平均房价涨幅一直保持领先。

此轮大城市的调控节奏开始提速，起点也是一线城市。

上海通过“沪十条”的发布打响了2021年楼市调控“第一枪”，此后又以几乎“一天一新政”的节奏，堵住了假离婚、赠与房产等小漏洞，给予炒房客以沉重打击。北京、广州、深圳也通过各种“打补丁”的方式，对楼市进行调控。

一线城市启动的调控政策，效果已经开始显现。今年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1月回落0.1个百分点。二手住宅销售价格环比上涨1.1%，涨幅回落0.2个百分点。

但与此同时，部分二线城市的房价出现升温势头。“市场热度由一线城市向二线城市传递的迹象开始出现。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐向21世纪经济报道记者表示，今年2月，二线城市中的西安、合肥、成都等城市新房、二手房房价环比涨幅均在前十名，市场温度较高。随着一线城市调控的效果逐步显现，资金有可能转战重点二线城市。

许小乐认为，预计这种传导还将继续。3月以来，北京、上海等二手房成交量已有所下降，景气指数保持高位回调。但西安、合肥等二线城市景气度提高，市场预期增强，叠加3月刚需及学区需求季节性释放，或将带动局部二线城市市场升温，房价存上涨压力。

这也意味着，二线城市陆续启动调控政策，既是监管层对“大城市”住房问题的政策要求，也契合了当下的市场热点。

事实上，从住建部的督导路线上，不难看出这种趋势。1月下旬至2月，住建部副部长倪虹已带队先后在上海、深圳、北京等城市调研督导。3月初，督导组奔赴杭州、无锡。

多数分析人士认为，由于部分区域市场仍有较强的升温动力，预计大城市调控的势头还将继续。随着楼市热点的转移，二线城市将成为下一轮的调控重点。此外，核心都市圈内的部分中小城市，楼市调控也有望升温。

21世纪经济报道及其客户端所刊载内容的知识产权均属广东二十一世纪环球经济报社所有。未经书面授权，任何人不得以任何方式使用。详情或获取授权信息请点击[此处](#)。