

3月“小阳春”，多地房价上涨！

新房涨价城市四连增，热度向二线城市过渡

4月16日，国家统计局公布3月70个大中城市商品住宅销售价格变动数据。新房方面，62城环比上涨，较上月增加6个；2城持平，与上月相同；6城下跌，较上月减少6个。其中，广州、福州涨幅1%领跑。

二手房方面，58城环比上涨，比上月增加3个；3城持平，较上月增加2个；9城下跌，比上月减少5个。

中新经纬客户端注意到，新房价格环比上涨城市数量“四连增”。自2020年11月以来，各月环比上涨城市数量为36、42、53、56和62。

对于3月楼市行情，诸葛找房数据研究中心分析师陈霄指出，3月，随着楼市进入传统的“小阳春”，市场热度提升，新房、二手房价格上涨城市数量持续增加。

中原地产首席分析师张大伟表示，一二线城市房价上涨依然是主流现象，简单计算全国70个大城市中有86%的城市房价在3月出现上涨，这是70城市统计数据中的普涨纪录。

具体到各线城市来看，3月，4个一线城市新房价格环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手房价格环比上涨1.0%，涨幅比上月回落0.1个百分点。31个二线城市新房价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手房价格环比上涨0.4%，涨幅与上月相同。35个三线城市新房价格环比上涨0.3%，涨幅与上月相同；二手房价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

对此，陈霄表示，在一线城市纷纷加码调控后，市场热度有从一线城市向热点二线城市过渡迹象。

此外，易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，福州新房涨幅从此前的42位跃升到第1位，说明市场有炒作的现象。

“类似城市的逻辑明显，即过去两年市场一直比较平稳，当前市场确实出现了周期性的反弹现象，后续对于福州及福建相关城市，需要密切监测。”严跃进进一步表示。

调控超150次，13城被“敲打”

今年以来，多地对楼市加码调控，已初见成效。据中原地产数据，截至4月上半月，年内房地产调控已经超过150次。其中，一季度房地产调控超过135次，1-3月分别为42次、45次和48次。

陈霄指出，3月70城新房价格涨幅均处于1%以内，相较于上月上涨幅度放缓，调控政策初见成效。

此外，今年以来，已有深圳、上海、北京、杭州、无锡、成都、西安、南昌、广州、合肥、宁波、东莞、南通等13城被住建部约谈、督导和调研，这些城市基本都处于全国房价上涨前列。

中新经纬客户端注意到，上述13城，除东莞和南通外均位列70城中。住建部最新(4月8日)约谈的5城中，广州、宁波、合肥3月新房环比涨幅分别为1%、0.8%和0.7%。

“这一轮房地产调控的市场原因是因为房价明显上涨，特别是一二线城市房价上涨成为市场主流，从调控政策看，从部委到地方，住建部已经督导多城市，包括杭州、无锡等城市在督导下发布调控政策，本轮房地产调控是从上而下的房地产调控。”张大伟表示。

对于后期房价走势，业内普遍预计涨幅望放缓。

陈霄表示，随着多城加码调控、信贷政策持续收紧等影响下，后期市场热度或将逐渐回落，房价涨幅或将趋缓。

严跃进指出，稳房价工作将继续，尤其是地价房价联动机制的推进，对于后续房价稳定具有积极作用。严查经营贷对于后续打击炒房需求等也有积极作用。后续从稳房价角度看，需要严管各类哄抬房价的中介、房企、自媒体、微信群等，真正促进房价的稳定。

张大伟称，从全国市场看，2021年小阳春已经出现，预计上半年房价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。一线城市已经成为一季度房价上涨龙头，但包括深圳、上海开始强监管二手房价格、经营贷，后续市场有望逐渐平稳。

“整体看，3月份很可能是这一轮房价上涨的高峰期，随着住建部约谈多城市的加码调控，4月份房价涨幅有望放缓。但上涨依然是主流。”张大伟这样判断。

