

一、二线城市房价处上涨周期4万亿元新增贷款成推进器？

据小编了解，昨日，统计局发布8月份70个大中城市房价数据。数据显示，与上月相比，70个大中城市中，新建商品住宅（不含保障性住房）价格下降的城市有4个，上涨的城市有64个，持平的城市有2个。环比价格变动中，最高涨幅为5.6%，最低为下降0.3%。

与上年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有6个，上涨的城市有62个，持平的城市有2个。8月份，同比价格变动中，最高涨幅为44.3%，最低为下降3.8%。

中原地产首席分析师张大伟向记者表示，8月份，70大中城市房价上涨刷新了历史最高纪录。一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅在连续三个月收窄后有所扩大，二、三线城市继续扩大。

亚豪机构市场总监郭毅认为，造成这一现象的重要原因是宽松的信贷政策。4万亿元的贷款新增量，成为刚需以及刚改需求入市的重要支撑。

一、二线城市房价处上涨周期

据统计局数据显示，与7月份房价数据相比，8月份环比上涨城市数量由51个上升至64个，环比最高涨幅也由4.6%上升至5.6%，这说明70大中城市房价仍处于上涨周期。

据房天下数据研究中心资料显示，8月份，从价格区间来看，13个城市总价80万元以下房源搜索量占50%以上；10个城市50万元-100万元搜索量占50%以上；南京、厦门的主要搜索价格区间是200万元以下；北京、上海、深圳的主要搜索价格区间是300万元以下。

对应到各个城市二手房均价来看，低总价房源仍然受市场追捧。

此外，在全国20个主要城市中，70平方米-90平方米面积占据主流，与户型结合来看，这表明在全国整体高房价的压力之下，改善型住房需求受到抑制；北京受高房价影响，住房面积需求被进一步压缩，小户型成为市场主流。

张大伟表示，70大城市新建商品房住宅平均环比涨幅高达1.26%，26个城市环比涨幅超过1%，13个城市环比涨幅超过3%；二手房住宅平均环比涨幅高达0.89%，刷新了单月上涨历史纪录。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，这是2010年5月份以来的最高环比增幅，即创下了近76个月的新高。同时，8月份，一、二、三线城市新建商品住宅价格指数同比增幅分别为30.5%、10.3%和2.5%。

严跃进认为，一线城市的房价偏高，部分投资投机资金开始撤出一线城市，进而进入二线城市，这使得此类二线城市的价格涨幅开始超越一线城市。而现在郑州、无锡等热点二、三线城市开始出现了明显的价格攀升，此类城市控制房价的压力也开始增加。

对此，郭毅认为，一线城市以及二线城市当中土地供应，尤其是住宅用地供应的大幅减少，以及由此引发的价格的飙升，使得未来住宅预期将进入“量少、价高”的阶段，受此影响现售住宅项目价格也出现快速提升，由此拉动了整体房价水平持续上涨。

4万亿元新增贷款成推进器？

“4万亿元的贷款新增量，成为刚需以及刚改需求入市的重要支撑”。郭毅表示，在连续两年近5次降息之后，今年的房贷利率水平也已达到阶段性低点，“真金白银”的支出减少也成为促进需求入市的推进器。