

今年以来，多地陆续出台的房地产调控措施已累计超百次，政策面持续强调“房住不炒”，让房子回归到本身的居住功能。随着调控加码，今年清明假期楼市情况如何？房产中介、售楼部有何感受？消费者购房意愿怎样？《证券日报》记者近日就此进行调查采访，并验证调控政策落地实效。

一季度各地持续推进

房地产调控

今年以来，监管部门对于楼市的调控，注重从信贷入手，结合价格指导。

例如，北京市相关监管部门发文，防范个人经营性贷款资金流入房地产市场，坚决落实和维护关于“房子是用来住的，不是用来炒的”定位要求；深圳市为落实《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》有关规定，促进二手住房市场信息透明，理性交易，建立二手住房成交参考价格发布机制；河北省住房和城乡建设厅将“各地落实城市主体责任，坚持因城施策、分类调控、标本兼治，确保房地产市场平稳健康运行”列为今年要抓好的十大任务之一……

58安居客房产研究院分院院长张波对《证券日报》记者表示，今年一季度的调控政策可谓密集、及时，同时更为数字化的调控手段，在精准调控以及因城施策层面得到了有效体现。

张波进一步介绍称，一方面，金融侧的调控从需求侧向供给侧同步，“三条红线”和两条红杠共同作用之下，房地产贷款的占比在不同银行机构有了明确的数字化要求；另一方面，土地侧的调控也在向数字化推进，22个城市明确有“两集中”要求，各城也在推盘层面有了清晰的数字化目标。同步推进的还有包括二手房参考价格、上海的积分摇号制度等多个调控手段，无一不是在数字化精细调控上有着明显体现。因此，这一趋势也预示着未来楼市的平稳发展既不会是“一刀切”，也不是一味单维度收紧，而是会根据不同城市的特点，采取更为精准落地的调控手段，房地产市场的总体平稳会在包括地价、房价以及市场情绪等诸多层面得到体现。

清明假期

多地楼市稳健成交

那么，政策落地成效究竟如何？记者选取了一线城市北京、深圳和三线城市信阳、保定进行观察。

4月4日晚上9时左右，记者在北京市丰台区某房产中介店铺注意到，店内仍有前来咨询的消费者。其中一名消费者向记者透露，他即将拿到北京户口，也就意味着将有购房资格，正在提前了解市场行情，“原本我想购买学区房‘一步到位’，但考虑到日后双方父母来京居住等因素，同样预算的情况下，我现在更倾向于购买位置较远、但面积稍大一点的三居室新房，首付比例也会相对低一些，而且孩子上学也是多年以后的事情，政策也存在一定的不确定性，目前享受居住品质是第一需求。”

该房产中介的工作人员告诉记者，“整体来看，客户群体主要以刚性需求者和改善型住房需求者为主，这类消费者有购房需求，同时会选择理性‘上车’。目前房价比较平稳，假期来看房的顾客比平时多，以南五环某新楼盘为例，今天一天售出10多套新房。”

深圳市某地产公司从事销售的工作人员向记者透露，“最近深圳市政府‘重拳’打击楼市过热情况，发布了一系列新政。其中，二手房指导价政策意味着二手房和新房价格倒挂现象将会被遏制，目前市场上购买住宅的消费者大都是以刚需为主。”

同时，记者从深圳中原研究中心获悉，3月22日至3月28日，深圳全市新房住宅共成交938套，环比(3月15日至3月21日)下降15.8%；成交面积共计91357平方米，环比下降16.1%。与此同时，网签数据显示，两项目获批，五项目入市。春节后，开发商推盘节奏放缓，三月份市场供应维持低位，预计四月份供应仍难出现明显回升。

“清明假期购房成交周期大大缩短，每日成交率也较平时高出一倍以上。”河北省保定市某售楼部的销售经理对记者说，一方面外出务工的人员返乡，他们在务工中有了积蓄后，也有回家乡看房、购房的打算；另一方面当前房价整体稳定，售楼部也在假期里推出多款优惠活动，部分确有住房需求的消费者就决定出手了。

此外，在河南省信阳市有十多家连锁店铺的某房产中介公司的工作人员告诉记者，今年以来，包括清明假期，信阳地区的房价稳定，与去年下半年相比基本无变化。该工作人员透露，公司每个月新房与二手房的成交量为100套左右，基本均为刚需购房者和改善型购房者。

“今年以来，我们楼盘的整体销售情况较为乐观。”河南省信阳市某售楼部的销售主管对《证券日报》记者表示，粗略计算，平均每月销售量为70套左右。假期期间，消费者的购房热情也持续高涨，平均每天到访量近15组(一个家庭为一组)左右，分为自然到访(6组左右)和邀约到访(9组左右)。

“从目前市场来看，房价的稳定性在部分以往过热的城市和区域得到了明显体现，

房住不炒政策获得有效贯彻。”张波认为，后续房地产市场的稳定依然需要诸多调控手段的落地，一方面热点城市的土地价格在“两集中”制度后是否能得到有效控制需要关注，不同城市的土拍市场和集中开盘的市场的实际效果需强化监测。另一方面金融侧收紧的实际效果也需跟踪，不但要注重打击消费贷和经营贷违规流入楼市，也需要注意是否会误伤到自住型购房需求者。

易居研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者分析称，后续需继续加强对二手房市场的积极管控，做好包括房源的信息公开和价格管控等工作，引导市场形成稳定预期，促进房地产市场健康发展。