



# 1月房价普涨？ 别焦虑 各地调控政策已纷至沓来



昨日，国家统计局公布了1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，各线城市商品住宅销售价格环比涨幅较上月有所扩大，但同比涨幅有扩有落。其中，北上广深4个一线城市领涨之势较明显，令当地购房者普遍焦虑。

但记者采访发现，1月份的数据实际有政策滞后性，目前各地已进一步收紧调控政策。事实上，在看到房价上涨苗头后，以“打补丁”“收紧信贷”“打击投机”，以及“打击贩卖焦虑”为核心的调控政策已纷至沓来。

中原地产研究中心统计的数据显示：截至2月中上旬，各地房地产调控超过28次，1月累计发布房地产调控政策超过42次，2021年各地房地产调控累计已高达70次。而从北上广深4个一线城市来看，楼市热度已有降温迹象。 ■ 据《上海证券报》

## “涨”声一片

### 一线城市领头环比涨0.6%

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读房价数据时称，2021年1月份房地产市场运行总体平稳，各线城市商品住宅销售价格环比涨幅有所扩大。其中，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。

“1月份部分大城市购房政策收紧，尤其是信贷收紧的声音较多，或出现一波恐慌性交易。这使得部分房价的环比涨幅有所扩大。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向记者表示，这要求后续继续稳定房价。如1月70城新建商品住宅价格中53城环比上涨，金华凭借1.2%的涨幅位列第一，当地“就很可能升级调控”。

## 反对投机拒绝焦虑

### 各地调控政策没闲着

此次房价普涨，原因较为复杂，但和部分购房者或投机者利用经营贷、消费贷等漏洞加杠杆入市不无关系。

中原地产首席分析师张大伟认为，这一轮楼市火爆有三大引擎：打新带来的套利投资客、疫情导致的学区回购潮以及银行企业贷与按揭贷的巨大利差。

“2021年房价的走势会受信贷政策影响较大。就近期来看，新房市场贷款或有收紧可能。”严跃进说。

对此，张大伟表示，2020年全年信贷增量刷新历史记录，部分城市企业贷款与个人按揭贷款均比较宽松，这拉动了一线城市需求，随着政策“查漏补缺”收紧后，对市场有明显影响。

深圳市二手房参考价等调控政策也让市场明显降温。据深圳市房地产中介协会最新公布的数据显示，上周深圳二手房网签362套(含自助网签)，环比下跌78.3%。

除此之外，针对一些自媒体和网络大V近期的“唱涨”言论，2月初，北京市住建委、市网信办、北京银保监局三部门对5家自媒体进行集中约谈，抑制炒房和贩卖“焦虑”的情况出现。而从记者实地调研看，春节后北京二手房市场也告别了节前火热，开始出现降温迹象。

需要指出的是，此轮房价上涨，起于成交量放大，一旦成交量降温，房价回归平稳将是大概率事件。

## 春节期间合肥楼市较活跃 市场关注度较高



新春期间，除了一家人欢乐团圆，不少人也考虑起了买房问题。笔者探访发现，近段时间，合肥不少楼盘来访量较高，去化速度较快。与此同时，据相关数据显示，今年春节，一线城市和重点二线城市楼市热度高于往年同期。楼市热度上升之下，不少地区也开始加大了调控力度。 ■ 郭娅

### 新房市场较受关注

一段时间以来，合肥滨湖区、高新区、肥西县是购房者比较关注的热门区域。近日，笔者前往合肥高新区、肥西县的部分楼盘售楼部了解情况。从现场了解到的情况来看，一些新盘人气较高，不少楼盘去化速度较快。如高新区的银城知庐，去年11月首开，如今只剩十几套房源；肥西县的旭辉翡翠江来，同样去年11月份开盘，目前高层只有2套房源，洋房剩余3栋楼。当前，高新区整体可售新房数量较少，万科高第和万兴湖山间作为去年入市楼盘，当前尚余几套200~400㎡的底层复式在售。

与高新区相比，肥西县目前可售房源较多。不过，借着靠近高新区的区位优势以及县区不限购等，肥西县的购房热度也开始提升。据一楼盘置业顾问介绍，近两年随着相关利好规划逐步落实，肥西县在购房群体中的认可度越来越高。当前，肥西不少楼盘都提高了首付要求，祥生云境等楼盘甚至需要全款。

据金刚石数据显示，春节期间(2月11~18日)，合肥累计成交住宅637套，面积达71634㎡，均价15053元/㎡。不过，滨湖、高新等片区虽较受关注，但因可售房源较少，成交面积相对较低。新站区、包河区、瑶海区则位列区域成交面积前三。

### 合肥受认可度越来越高

#### 不少人返肥置业

从多盘置业顾问口中了解到的消息，成交房源的购房群体中，除了本地购房者，安徽省内购房者占比也越来越高。此外，还有不少省外购房者，如河南商丘、江苏南京等区域的客户。

日前，贝壳研究院发布了《2021返乡置业报告》。数据显示，春节期间，交易热

度较高的城市包括成都、西安、苏州、天津及合肥等(一线城市除外)。日新月异的合肥，也越来越受购房者关注。

在肥西一家楼盘售楼部的门外，笔者遇到了久居外地，此次回来买房的郑先生一家。郑先生透露，自己老家就在肥西，不过一家人很早就去了无锡打拼，并在当地买了房。现在家乡发展越来越好，就想趁春节期间在肥西买套房子，留着以后回来养老。

### 多地楼市热度上升

#### 部分地区调控加大

根据中指院的监测数据，2021年春节期间，重点监测的城市商品住宅整体成交规模为近三年同期最高水平，较2020年春节期间大幅增长130%，其中上海、广州等城市增幅较大。在一线城市和重点二线城市的带动下，长三角、粤港澳、北部湾和长江中游城市群热度不减。

在多地楼市升温的情况下，不少地区也开始了“加码”调控。中原地产研究中心统计数据显示，仅2月上旬，各地房地产调控超过20次。2021年以来各地房地产调控累计超过60次。

回到合肥，从去年下半年开始，合肥市住房保障和房产管理局等相关部门也多次重申相关购房政策规定，稳定合肥房地产市场。如补缴1年以上个税或社保证明购房无效、夫妻离异不满2年的仍按原家庭房查等。今年2月份，合肥市住房保障和房产管理局再次发布通知，将从源头管控，落实“三个必查”、防控风险，强化资金监管、齐抓共管，规范项目交付、重拳出击，严防哄抬房价等方面强化市场监管，促进房地产市场健康平稳发展。

有业内人士分析认为，2021年上半年，合肥楼市基本回归理性，全年均价会有一定上调，但涨幅不会高过5%。