

楼市调控转向三四线

房住不炒中小城市不例外

人民日报海外版6月13日报道 楼市多年来“冰火”两重天的格局正悄然逆转：一线城市波澜不惊，三四线城市则持续升温。在去库存取得积极进展的同时，不少中小城市的房价逐步攀升，纷纷迈过万元门槛，部分地方为此出台限购、限售等调控政策。专家分析指出，城镇化步伐加快、一二线城市购房需求溢出、棚改安置等因素共同作用，使三四线城市楼市迎来了短期需求的集中释放。但长期来看，供求关系是三四线楼市的决定性因素，“房住不炒”同样针对三四线城市。

三四线城市房价走强

“这两年房价涨的挺厉害的，新开楼盘限制售价，单价这才没有过万。”湖南省常德市的丁雪前年买了现在居住的房子，当时的价格是每平方米5900元，现在已经涨到8000元左右。“还有附近的岳阳、益阳，这几个地市房价都涨的挺厉害。”丁雪说。

“芜湖房价也过万了，看来要趁早买一套，再晚说不定买不起了。”老家芜湖、现在在北京工作的徐先生说。前两年合肥房价快速上升，他就有些看不懂，没想到在自己眼中属于三线城市城市的芜湖如今房价也蹿了起来。

根据统计局发布的2018年4月70个大中城市新建商品住宅销售价格，北京、天津、上海、南京等15个热点城市前4月房价环比下降或持平，同比仅有微小涨幅。而三四线城市房价不论是同比还是环比，都有明显增长，其中丹东环比涨幅最高，为2%；北海同比涨幅最高，超过10%。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组对141个样本城市的对比显示，2018年4月，西双版纳、咸阳、南充、乐山等城市进入房价环比涨速前10位，前20位中还有北海、泰州、绵阳、宿迁、淄博、泰安、包头、黄石等地，环比涨幅均超过1.2%。同期房价中位数过万的55城中，包括佛山、泉州、金华、昆山、漳州、南通、张家港、中山、沧州、泰州、衢州、保定等传统意义上的三四线城市。

交易量也在扩大。来自上海易居房地



资料图片来自网络

产研究院的报告显示，今年年初至5月15日，一线和二线城市累计成交面积同比下降41%和6%，三四线城市累计成交面积则同比上升13%。

这在房企的销售中也有体现。以碧桂园为例，2017年，该企业共实现合约销售约5508亿元，同比增长78.34%。据其财报披露，公司近58%的销售来源于三四线城市。更多的品牌房企开始大量布局三四线城市。保利2017年新进入的24个城市中，超过90%在三四线地区。

短期需求集中释放

从去年底以来，同在深圳工作且拥有深圳户籍的李恒夫妇一直在看房，最终，他们选择了一套东莞的三居室新房，单价大概2万元出头。“深圳的房价毕竟太高了，东莞离深圳就一个多小时的车程，高速收费单趟只要4块钱，算是比较方便。”李恒说，身边许多同事也像他们一样选择在深圳周边买房，临近的东莞、中山、惠州楼市都火了起来。

这或许为许多三四线城市楼市的表现提供了一种解释。“当前三四线城市房价的确有普遍上涨趋势，有的还出现较大涨幅，其中一些城市与前期热点一二线城市在地理上较为接近。”中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华向记者分析，

一二线城市限购严格，房价也高，部分购房需求就溢出到三四线城市，返乡置业基本上属于这种类型。同时，城镇化持续推进，一部分购房需求从县城、乡镇转向附近的中小城市，这在人口比较密集的地区表现得尤为突出。

棚户区改造也是推动三四线城市房价快速上涨的原因之一。丁雪注意到，这几年当地棚户区改造，买房的人一下多了起来，“好几个之前卖不出去的楼盘现在都售空了，好点的楼盘花钱都很难买到。”今年政府工作报告明确提出，启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套。不少地方同步提高棚改货币化安置比例。据国开行消息，一季度，国开行以棚改融资与租赁住房建设融资为重点，发放棚改贷款2575亿元，贷款余额2.9万亿元。因城施策发放棚改货币化安置贷款，在改善百姓居住条件的同时盘活房地产库存。邹琳华分析，随着棚改特别是货币化棚改深入到三四线城市，三四线楼市迎来了相对集中的拆迁安置需求。这些地方房地产容量小，集中涌现的本地需求叠加城镇化带来的外来需求，短期内房价上涨就表现得较为突出。

国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为，当前三四线楼市需求的集中释放有着大背景。一是当前住房贷款利率仍处于历

史低位，这意味着购房者支付能力的提升。二是一些地方前期推行了去库存的举措，从政策上利于楼市。三是居民有改善住房的愿望，提升房屋品质有很大的空间，这也是市场的正常需求。“在这些因素的作用下，有的城市会从以往供过于求变为供求平衡甚至供不应求，在这个阶段房价的涨幅就会大一些。”当然，这其中也存在一些投机性需求，需要格外关注。

供求影响长期走势

三四线楼市还能火多久？

6月初，湖北宜昌下发《关于进一步加强房地产市场调控有关工作的通知》，明确在城区购买商品住房的，自网签合同之日起，2年内不得上市交易；对商品住房申报价格过高且不接受政府价格指导的项目，一律暂缓办理预售许可、合同网签备案、现房销售备案。

限售、限购这种此前在一二线城市常用的房地产市场调控手段正逐步投入到三四线城市中。据统计，今年5月份，全国有超过40个城市发布50多次的调控政策，相当一部分针对的是房价快速上涨的三四线城市。

邹琳华认为，调控有其必要性，有利于促进房地产市场的稳定，购房者要对三四线楼市有理性认识。“需求和供给是动态变化的。现在有的中

小城市出现暂时的供给紧张，但这些地方土地供应的潜力大，未来会有土地逐渐入市。”邹琳华预计，三四线城市房价可能会在一段时间惯性上涨，但涨势趋缓，毕竟供求关系摆在那里。

邓郁松也认为，看楼市还是要分清总量上的供求关系和阶段性特征。据其测算，“十二五”中后期，中国城镇人均住房已超过1.0套，这意味着总体上是不缺房子的。“当然需求始终会有，老房子拆除、新人口流入、家庭变小，这都是正常的。但是，中小城市像近两年这样需求集中释放、销售火爆的情况是不可能长期持续的。短期之内需求释放的多，比如有的家庭将购房提前了，后续需求就会受到影响。”

专家分析指出，目前部分三四线城市房价快速上涨有投机炒房的因素存在，对此要有针对性地予以调控，强调住房的居住属性，防止“泡沫化”。“房住不炒”的原则不仅适用于一二线城市，三四线城市也不是例外。总体判断，国内房地产总量不足的矛盾已基本解决，但结构性、区域性矛盾仍比较突出，今后房地产相关政策不仅要针对库存下降等短期形势，还要重视研究出台房地产市场长效机制，如建立贷款利率和首付反向调节机制、进一步完善土地供应机制等等，努力实现房地产市场持续健康发展。