



以“房住不炒”为遵循 坚持分类调控不动摇



三月以来，北京、广州、郑州、石家庄、南京等十几个城市启动升级房地产限购政策。针对新一轮因应形势变化而采取的升级调控措施，业内专家表示，房地产平稳发展是“红线”，将“房住不炒”作为根本遵循，各地积极探索建立和实施调控的自动响应机制，坚持分类调控不动摇。

根据国家统计局 18 日发布的 70 个大中城市住宅销售价格统计数据，2 月份，15 个一线和热点二线城市新建商品住宅成交量继续减少，房价环比综合平均略有下降，降幅与上月持平。

“当前房地产市场总体平稳。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说，去年中央经济工作会议明确“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，今年政府工作报告中提出“遏制热点城市房价过快上涨”，给房地产市场发展划出红线：房地产必须平稳发展，从而向市场发出清晰的声音。

国家统计局数据显示，2 月份，从同比看，70 个城市中有 20 个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，其中多为一二线城市。初步测算，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续 5 个月回落，2 月份比 1 月份回落 3.0 个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续 3 个月回落，2 月份比 1 月份回落 0.4 个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大，2 月份比 1 月份扩大 0.3 个百分点。

专家表示，房地产市场大环境总体稳定，表现在资金管理日趋严格，信贷政策趋于稳健，高价地现象明显减少，市场预期比较理性。但局部出

现了一些新的情况、新的苗头。比如有的城市实行学区制，购买优质教育资源所在学区附近的二手房，落户后孩子就能上好学校，导致学区房价格上涨。这已不是正常的住房市场供求关系所能解释的了。

中山大学南方学院房地产系主任廖俊平说，广州房地产调控政策长期比较稳定，使市场参与者的预期也能保持稳定，进而使得房价波动总体可控。广州购房者历来比较理性。“但即使广州的市场发展相对比较平稳，政府和金融机构依然一直保持着对市场的密切关注，相机行事，因势施策”。

针对新动向，各有关部门和城市政府密切关注，及时调整和完善相关政策措施，坚持调控信心不动摇、调控目标不放松、调控力度不减弱。

据了解，近日北京市实施了“认房又认贷”，二套房贷款首付比例提高至 60%，广州、杭州、南京、青岛、南昌、郑州、石家庄、长沙、三亚、赣州等城市陆续出台或升级了限购、收紧限贷；增加土地和住房供应，特别是加大住房保障力度，增加公租房和共有产权性质的自住房等供应规模；强化监管等调控措施。

近期调控措施的显著特点，是将第 3 套房作为调控着力点防止炒房，同时对刚需和改善性需求给予支持，凸显了对“房子是用来住的，不是用来炒的”这一定位的贯彻落实。

此外，浙江嘉善、安徽滁州、河北涿州等热点城市周边的三四线城市，也根据当地房地产市场发展特点，主动实施房地产市场调控，出台了一系

列带有明显地方特色的打击炒房、稳定市场的调控政策，防止炒房现象外溢。

倪鹏飞说，各地积极探索建立和实施调控的“冒头就打”机制。在相关部门对各地住房、土地和金融市场监测的基础上，针对出现苗头的程度，分别作出风险提示或启动调控加码措施。近期收紧限贷，增加供应，加强监管等调控措施，均是因应形势变化升级调控措施机制的表现。

去年 9·30 以来房地产调控呈现的重要特点：就是坚持两手抓，一手抓三四线城市去库存，一手抓一二线城市抑制炒房和支持自住。在明确部门间调控分工和地方主体责任的基础上，有关部门各负其责、相互配合，利用调控工具加强因城施策、分类调控，各地积极承担调控主体责任。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说，落实住房的居住属性，遏制房价过快上涨，促进房地产市场稳定，防范区域性和系统性风险，已经形成广泛的社会共识。在今年接下来的时间里，应该在努力“因城施策去库存”的同时，坚持“分类调控不动摇”。

倪鹏飞说，相信各地会严格落实“冒头就打”机制，通过健全和实施调控机制

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_32509

