

住

建

部

预

警

十

城

被

点

名

一个月内包括佛山、苏州、大连、南宁在内的10个城市被住建部点名

被预警城市主要特征是新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅大

当楼市小阳春来临,不少城市土地市场升温之时,市场上关于政策松绑、房价开始大幅上涨的声音再次出现。不过,对于“热起来”的城市,中央并未坐视不理,而是亮起监管大棒,进行预警提示。

5月18日,据新华社报道,为进一步落实房地产市场调控城市主体责任,住房和城乡建设部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上,又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

这距离国家统计局发布“4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况”仅过了两天,而上一次的预警也是在统计局发布3月份数据之后。

58安居客房产研究院首席分析师张波表示,住建部对4城的预警体现出中央对于2019年“三稳”的目标毫不动摇,对于各城市楼市稳定的要求决不放松。

佛山、苏州、大连、南宁被住建部点名

为何佛山、苏州、大连、南宁会被点名?中原地产首席分析师张大伟分析认为,被预警城市都属于房价明显上涨城市。

大连、南宁在70个大中城市的统计范围内。根据国家统计局数据显示,4月大连新建商品住宅环比上涨0.7%,同比上涨13.2%;二手房环比上涨0.8%,同比上涨9.1%。南宁新建住宅环比上涨0.9%,同比上涨11.5%;南宁二手房环比上涨1.4%,同比上涨11.7%。

苏州、佛山虽然不在70个大中城市的统计范围内,但是苏州在这一轮的土地回暖中打响了头炮,并制造了高价地项目,不可谓不引人关注。张波表示,这几个城市不但房价上涨明显,土地市场的热度亦表现为溢价率环比提升明显。

4月29日,苏州园区苏园土挂(2019)02号地块拍卖结果出炉,中海地产以35.6亿元的总价竞得该地块,楼面价为30287元/平方米,创造了苏州园区的地价新高。而此前,吴中区太湖新城板块和尹山湖板块也诞生了新的高价地项目。

苏州楼市也在升温。据克而瑞数据统计,2019年1~4月,苏州市区商品住宅成交面积为274万平方米,同比2018年同期增长了38%;成交均价21279元/平方米,同比2018年同期上涨9%。2019年1~4月,苏州楼市成交整体呈现同比“量价齐升”的局势。

而佛山,地处粤港澳大湾区,受广州、深圳城市需求外溢的影响,在这一轮的地市回温中,也较为醒目。诸如3月26日,经过两个多小时竞拍,举牌171轮,中海地产以18.5亿元总价、3.06万平方米商业配建以及2.1万平方米的自持租赁拿下佛山北新城一宗地块。4月22日,历经2个小时激战,时代中国以31亿元、7.1万平方米的自持拿下佛山金沙洲里水商住地块。而去年四季度,佛山地市还处于震荡调整中,底价成交、撤牌、推迟与流拍的现象不断发生。

中央监管+地方调控稳定房地产市场

中央监管与指导,地方实施调控措施,成为此轮调控的最大亮点。

以苏州为例,在住建部点名的同时,地方政府也关注到了地市的升温,并祭出调控的两连杀。

5月11日,苏州市人民政府发布《市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》,宣布在苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域,新房限售3年;苏州工业园区全域二手房限售5年。同时还对土地出让报价规则进行调整,将土地出让报价条件从定值调整为区间设置。5月16日,苏州再出新政,将工业园区新购住房学位政策由5年调整为9年,这意味着在九年义务教育阶段只允许使用一次学区资源,即使子女读完小学,学区房也不允许通过房屋买卖的方式转给别人。这让炒作学区房变得意义不大。

在张大伟看来,未来房地产调控将以地方主导、中央指导为主,不排除有部分城市政策调整,但地方主体责任要求房地产市场平稳的大原则不变。

还有哪些城市的房价、地价在涨

记者发现,此次住建部点名的4个城市,分别是位于我国东部的苏州、南部的佛山、西部的南宁和北部的大连,监管层似有敲山震虎之意。事实上,除了苏州和佛山的土地市场表现较为突出外,大连和南宁的房价上涨在70城市中并不是最靠前。

在4月份70城房价指数中,新建商品住宅价格环比上涨的城市数量有67个,不涨的仅有3个。而3月份、2月份,这一数据是65个、57个。环比涨幅居首的城市是秦皇岛,达1.8%;重庆、昆明的涨幅是1.2%;西安是1.1%;杭州、济南、武汉是1%。

二手房价方面,环比涨幅最高的是西宁,为2%;太原、厦门等城市二手房价涨幅为1.2%、1.3%。

在土地市场方面,部分城市回暖明显,出现房企抢地现象,诸如长三角的杭州、南京、宁波、合肥;粤港澳的广州、福州等;中部地区的武汉、郑州等;北方地区的天津与济南等,多轮举牌、高溢价拿地等频现。

这背后除了房企资金面充裕、积极拿地补仓外,还与三四线市场退热、房企将重心转移至二线城市有关。

2018年底以来,中央多次强调2019年要以稳地价、稳房价、稳预期为目标,促进房地产市场平稳健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

在此政策基调下,部分热点房价、地价的异动,必然会引起注意。张大伟表示,未来住建部的约谈、预警将依然影响地方房地产调控,类似2018年的多轮、多城市房地产巡查,在2019年仍将常态化。(据《新京报》)

北京:

虚构租房合同 5年内不得申报积分落户

北京市2019年积分落户的申报正在进行中。日前,市积分落户服务中心发布《关于房屋租赁备案的重要提示》。提示中指出,近期有市民反映,部分房地产中介机构以积分落户为名,虚构本市住房租赁合同并从中牟利。对此,相关部门将加强对住房租赁合同违法违规行为的稽查。经查证属实的,将对当事人和中介机构依法依规严肃处理,并依据积分落户政策有关规定,取消相关申请人当年及以后5年内的积分落户申请资格;已经落户的,予以注销。

北京市积分落户服务中心提醒用人单位和申请人注意:根据《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》(京建法〔2017〕21号)规定:“租赁当事人对其提供信息的真实性、合法性、有效性负责。网络交易平台应当对住房租赁合同登记备案申请信息的真实性、合法性、有效性进行核查。”虚构租赁合同进行租赁备案属于违法违规行为,一经查实,有关部门将注销备案;网络交易服务平台或房地产中介机构协助申请人弄虚作假的,终止其与住房租赁监管平台的系统链接;涉嫌犯罪的,移交公安部门依法追究刑事责任。

北京市积分落户服务中心同时强调,本市积分落户工作强调诚信原则,申请人应如实填报相关信息。相关部门将加强对住房租赁合同违法违规行为的稽查。市民如发现中介机构、用人单位和申请人存在弄虚作假行为的,可向北京市住建委举报,北京市住建委将会同有关部门根据举报情况进行查证,并严格为举报人保密。经查证属实的,将对当事人和中介机构依法依规严肃处理,并依据积分落户政策有关规定,取消相关申请人当年及以后5年内的积分落户申请资格;已经落户的,予以注销。(据《北京青年报》)