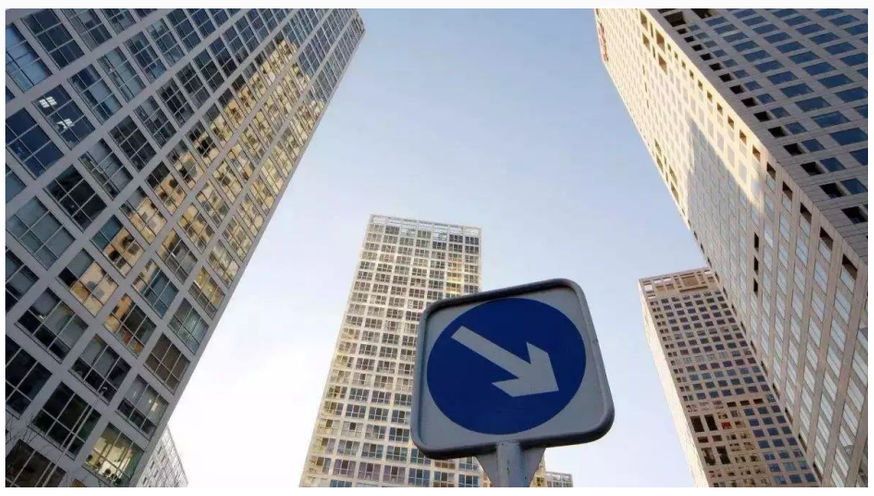
4月我国70城新房价格：47城环比下跌

诸多城市调整楼市政策 房地产市场走势如何

4月房价，出现罕见同比下跌！5月18日国家统计局公布的数据显示，2022年4月份，一二三线城市商品住宅销售价格环比总体呈降势、同比继续走低。70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有47个和50个，比上月分别增加9个和5个。

中国人民银行、银保监会近日发布通知，调整差别化住房信贷政策。今年以来，降首付、降税费、调整限购范围、提升公积金贷款额度……全国已有诸多城市调整楼市调控政策，着力支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

1 4月份一二三线城市房价均降温



资料图

4月份，中国多地楼市降温持续，重点城市中，房价环比下跌的城市数量增加。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，据该机构测算，4月份全国70个城市新建商品住宅价格指数平均环比下跌0.3%，同比下跌0.1%。这是2015年12月份以来首次出现房价同比下跌态势，说明房地产市场面临较大的下行压力。

今年以来，70城新房和二手房价一度出现跌幅收窄的趋势，房价环比下跌的城市数量较去年年末有所减少，但4月份市场修复受阻。诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄指出，4月份70个城市中，新房、二手房上涨城市数量双双止涨转跌，与此同时，新房、二手房价格平均环比跌幅再次扩大，跌至接近2021年底的水平。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐指出，今年以来，多数城市房地产调控政策放松但市场反馈较弱。国家统计局数据显示，4月全国新建商品住宅销售面积环比下降超四成。贝壳研究院数据显示，4月贝壳50城二手房成交套数环比下降超过20%。

市场交易下降会带来价格下跌压力。许小乐认为，出现这种局面的根本原因是市场预期较弱。疫情反复叠加地缘冲突加大经济下行压力，收入预期下降导致居民风险偏好降低，市场信心恢复受阻。

当月，一二三线城市新房价格环比均呈现降温态势。一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.1%；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%，降幅比上月扩大0.4个百分点。

2 多地发布楼市调控政策

漫画：调整

4月以来，多地发布楼市调控政策。其中有郑州、兰州、福州、长沙、南京、苏州等大中城市，也包含诸多三四线城市。其调控举措主要以支持刚性和改善性住房需求为着力点，提振住房消费。

——降低购房首付比例。当前，购房者因购房门槛、自身收入水平等多方面因素，大多处于观望状态。多地降低首付比例，降低置业门槛。

贵州贵阳、江苏连云港、河北廊坊等地近期发布通知，实行购买首套房首付比例20%的政策。江苏徐州近日发文，鼓励金融机构对无房无贷的首次购房及有房无贷的二套住房降低首付比例。

——加大公积金购房支持力度。据诸葛找房数据研究中心统计，今年已有超过30个城市调整公积金政策。四川泸州、江苏扬州、盐城等城市发布政策，将首套房公积金贷款最高额度提升至60万元，河南南阳等城市则提高到80万元。江苏镇江、宁夏银川等城市还降低了再度使用公积金贷款的改善性购房群体的首付比例。

——下调房贷利率。央行和银保监会调低了首套房利率下限，进一步降低置业成本。值得注意的是，多地调整了首套房贷利率的认定标准，采取了“认贷不认房”的政策，即对于已结清贷款的家庭，再次申请房贷认定为首套房。江苏徐州、连云港等多地还发文鼓励银行加大二手房交易贷款支持力度、缩短审批放贷周期等。

——降税费，发放购房补贴。部分地方对增值税、契税等税费进行优惠，有些地方政府直接发放购房补贴，以提振刚需和改善性住房需求。此外，有些地方还调整限购范围、缩短限售期限等。

购房者在售楼部看房。资料图

3 支持合理住房需求 促进楼市健康发展

4月29日召开的中共中央政治局会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

今年以来，全国房地产市场运行虽总体平稳，但受疫情反弹、个别头部房企债务违约风险暴露、个人收入预期下降等因素影响，房地产市场预期转弱，商品住宅销售下行压力有所增大。

相关专家认为，从房价同比变动情况来看，房价下跌的城市数量有增加的趋势，购房者信心尚待恢复。

易居企业集团CEO丁祖昱表示，当前市场成交量仍处于低谷，各地需要因城施策，在调控的精准性上下功夫。

新发布的金融统计数据表明，4月住户贷款减少2170亿元。其中，住房贷款减少605亿元。

一家品牌房企营销负责人分析认为，多地从降首付、降利率、扩大公积金使用范围等措施入手，有利于满足刚需和改善性购房者的真实、合理购房需求。

中国宏观经济研究院研究员刘琳认为，各地在守好风险底线的同时，对之前的收缩性调控政策进行适度调整，以更好地支持首套刚性购房需求和合理改善性需求，鼓励新市民、青年人等群体进行住房消费。

记者调查发现，除了购房成本不低、贷款周期较长等原因之外，购房者短期内不愿出手的原因还在于对楼盘烂尾风险的担忧。

业内人士普遍认为，楼市僵局的“破局点”在于激发潜在需求，从而盘活存量房源，激活房地产资产的流动性，确保政策能及时落地。

“有活水了，客户就会逐渐回来。”北京链家一家门店负责人说，随着房地产市场信贷环境的进一步改善，购房者信心有所提振。

相关业内人士建议，监管部门应对房地产企业实施分类管控，因企施策，对可实现良性循环和健康发展的房企，给予必要的纾困保护；对管理不善、盲目扩张的高杠杆、高负债、易引发社会风险的企业从严监管，防止项目出现“烂尾”，最大限度维护购房者的合法权益。

4 多地楼市新政支持二孩三孩家庭买房

相关新闻

支持多孩家庭购房需求正成为各地优化调整楼市政策的重要方向。5月17日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（简称《通知》），从优化二手住房交易政策、完善税收调节、更好满足三孩家庭购房需求等方面进一步完善房地产市场调控。

在满足三孩家庭购房需求方面，《通知》明确，一是符合条件的三孩家庭，在杭州限购范围内限购的住房套数增加1套；二是符合条件的三孩家庭在报名参加新建商品住房公开摇号销售时，可参照“无房家庭”优先摇号。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静指出，今年以来，多个城市出台针对多孩家庭的购房政策，政策类型涉及优化限购政策、降低首付比例、发放奖励或购房补贴、提高公积金贷款额度等方面，与人口政策结合成为当下各地优化调整楼市政策的重要方向，各地积极落实中央精神，支持刚性和改善性住房需求释放，未来将有更多城市跟进优化多孩家庭的购房政策。

据记者不完全统计，仅今年5月以来，就有至少包括浙江杭州、湖南衡阳、江苏南京、浙江舟山、辽宁沈阳、广东东莞、江苏扬州、江苏无锡、江西景德镇、江苏苏州、四川乐山、四川雅安、江西上饶等13城在发布的楼市政策中特别提及多孩家庭住房需求。

相关链接

南京明确，自5月11日起，生育二个孩子及以上南京户籍居民家庭，可新增购买一套商品住房，同时可享受相关银行最优惠贷款利率等支持。

出台类似政策的还有**东莞**和**沈阳**。**东莞**于5月14日发布的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》中提到，支持改善性住房需求，响应国家优化生育政策的精神，对符合国家生育政策生育二孩或三孩的居民家庭，允许其新增购买一套商品住房。

沈阳在新政中提及，为满足多孩家庭住房需求，对生育二孩、三孩未满18周岁的居民家庭在沈阳行政区域内已拥有2套住房的，可在沈阳限购区域内再购买1套新建商品住房。

扬州更加直接。5月9日，扬州市住房和城乡建设局发布《关于积极支持在扬来扬人才和生育二孩及以上家庭改善居住条件的通知》，其中提到，在扬来扬大专及以上人才和生育二孩及以上家庭在市区购房的，可不适用现行限购政策。

图文据新华社、中新网、网易