

4月楼市调控政策超60次 看5月格局如何分化

楼市“小阳春”，匆匆地来，又匆匆地走。

此前被炒得沸沸扬扬的楼市“小阳春”，在4月楼市调控频率明显增长的背景下，出现分化格局，多地行情不再，个别城市热度延续。

值得注意的是，5月以来，国家发改委和央行相继明确楼市调控方向不变。

5月10日，央行有关负责人明确表示，房地产调控和房地产金融政策的取向是没有改变的，是一贯的。

5月6日，国家发改委针对此前放宽落户引发的调控放松猜想给出明确回应，放宽落户不等于放松对房地产的调控，“房住不炒”定位必须坚持、不能动摇。

另外，5月以来多地仍从严楼市调控政策，继续出台稳定楼市的相关政策。

5月9日，青海省出台进一步完善房地产市场监测工作的实施意见，要求坚持“房住不炒”定位。

“五一”小长假期间，北京市住建委查处了25家房地产经纪机构，严厉打击发布“商改住”、“产改住”、委托手续不全、违法群租与违规租赁等违法违规行为。截至目前，2019年已依法对145家房地产经纪机构的违法违规行为立案查处。

业内人士认为，4月以来中央一系列表态体现了维持市场平稳运行的决心，预计5月部分城市二手房成交量将有所下滑，二季度房地产市场的“回暖”将出现波动和反复，城市分化格局恐将延续更长时间周期。

4月调控政策多达60次

在3月楼市出现“小阳春”，房价、地价出现波动后，4月各地楼市调控政策再次密集发布。

据中原地产研究中心统计，4月，各地包括部委累计针对房地产的调控措施超过60次，环比上涨300%，调控频率明显增长。

其中，合肥、北京、长沙、西安、丹东等市场波动较大的城市出台了下调土地最高限价、国管公积金贷款“认房又认贷”、暂停二套房契税优惠、启动住房公积金“资金流动性风险防控一级响应”、限购限价限售等收紧政策；深圳、哈尔滨、甘肃、合肥等地对房地产市场、经纪机构、房企等乱象和不规范行为进行专项整治；成都、大连、东莞、南宁等地对



住房公积金提取政策进行规范。

另外，中央政治局会议再次强调“房住不炒”定位不动摇；住建部对一季度房地产市场运行情况开展专题调研并对房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示；自然资源部重新强调商品住宅用地“五类”调控目标；银保监会官网发文称继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长。

与此同时，呼和浩特、宁波等近20个城市发布了各种人才吸引政策，其中有半数以上都有购房相关补贴内容。

“在一季度市场‘小阳春’下，最近房地产调控预期再次出现变化，虽然很多城市依然在发布人才吸引政策，但针对房地产调控的政策最近转变成成为收紧为主。”中原地产首席分析师张大伟说。

北京等重点城市“小阳春”行情不再

受一系列调控收紧政策影响，4月楼市成交没有延续3月的热度，而是有“降温”趋势。

克而瑞研究中心的统计数据显示，4月全国28个重点城市整体成交2344万平方米，同、环比均降2%，自一季度以来的回升势头没能强势保持，但仍较2019年月均增长20%，说明“银四”不再，但整体市场成交仍在相对高位。

具体来说，一线城市成交面积环比降9%，同比升56%，超2019年月均17%，主要是广州、深圳阶段性

回调，环比降幅均在30%左右；二三线城市总体成交面积同、环比分别降6%和1%，超2019年月均20%。24个重点城市同、环比均呈涨跌参半、分化加剧之势，其中西安、苏州、大连环比皆增30%以上，成都、昆明、福州、长春、徐州、佛山、东莞等成交面积较3月环比跌20%左右。

值得注意的是，3月强劲反弹的北京二手房市场，并没有延续“小阳春”的热度，在4月出现了明显回落。

中原地产研究中心统计数据显示，4月，北京二手房住宅签约14440套，环比下调了10%。因为网签数据相对滞后，4月实际市场真实成交量比3月出现了20%左右的下滑。

贝壳研究院的数据也显示，4月北京链家二手房成交量环比下降34%。

对于北京二手房市场成交量下调的原因，中原地产首席分析师张大伟认为，一方面是房价涨了，购房者出现观望。一季度北京市场反弹最主要原因是部分二手房价格明显调整，出现了明显的性价比，购房者认为购买时机到了。

但随着这部分房源成交后，后续业主开始上调价格，市场再次出现了博弈。另一方面是新建住宅特别是限竞房井喷，吸引了部分二手房购房者，导致市场成交放缓。此外，部分政策预期又开始出现变化，北京国管公积金政策收紧，叠加之前一直出现宽松的房地产调控政策又出现了转向变化，购房者再次犹豫。

苏州等地“小阳春”热度仍延续

不过，苏州等热点城市则延续了3

月的“小阳春”热度，二手房成交量继续反弹。

4月，易居研究院监测的10个城市二手房成交量为8.2万套，环比增长25.9%，同比增长27.9%，不仅延续了3月“小阳春”态势，还创下了两年以来的成交量新高。其中，除北京环比下降外，其余9城（苏州、深圳、杭州、成都、南京、厦门、青岛、无锡、金华）中，苏州环比增长99.0%，增速最为显著。

易居研究院研究员姚方表示，10城整体二手房市场转暖，一是受热点城市“抢人”政策影响，购房需求增加；二是部分城市土地市场火爆，购房者担心房价将随之大涨；三是市场信心明显增强，购房者积极入市。

部分城市“小阳春”或难持续

对于北京二手房市场成交量的环比下降，贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，是意料之中的走势。因为一季度和3月份北京市场的升温是“升而不热”，与过往几年的年初升温没有太多的不同。一季度升温原因主要是首次购房者进入市场，但没有能力启动大规模换房链条而推高房价。4月成交的环比下滑是成交在3月集中释放后自发回落。

“为了防范部分城市再次出现房价上涨压力，中央政治局会议重申‘房住不炒’的总基调，住建部开始启动对房价过快上涨城市的考核，表明中央维持市场平稳运行的决心。”许小乐说，未来金融监管会加强，年初支撑首次置业购房者的杠杆可能会受到抑制，市场快速升温的动力难以以为继。而且线上注册、浏览等先行指标表明，5月北京交易量或与4月基本持平。

上海、广州、深圳等一线城市贝壳研究院及链家的人士也表示，从未来短期看，市场复苏欠缺后劲，后期市场或成交回落。

姚方还表示，4月19日，住建部对部分房价、地价波动幅度较大的城市进行预警提示，坚持房住不炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。预计5月部分城市二手房成交量将有所下滑。

克而瑞研究中心也认为，在基于二三季度地方政策将持续走向分化，各地调控方式有收有放，未来货币宽松的力与信贷投放的宽松节奏会有所放缓的政策预期判断下，预计二季度房地产市场的“回暖”将出现波动和反复，城市分化格局恐将延续更长时间周期。

（据腾讯网）

慈溪楼市周成交

(5月6日-5月12日)

■全媒体记者 陈思言 孙栋 通讯员 张晨

本报讯 据慈溪房产透明网数据统计，最近我市住宅商品房销量走势平稳，保持在高位上下略有浮动。上周（5月6日-5月12日）共完成备案329套，与半个月前339套的成绩相比，仅减少了10套。

从具体数据上看，位于白沙路街道的湖心半岛花苑领跑周销量，以43套的成绩夺得上周销量桂冠。位于横河镇的凤鸣梧桐府成交了39套，位列周排行榜第二。位于浒山街道的悦华府紧随其后，成交了36套，位于周销量第三的位置。

从全市均价来看，住宅商品房价格走势较为稳定。据统计，上周全市均价为11337.55元/㎡，其中成交项目中均为普通住宅，与半个月前普通住宅11331.72元/㎡的价格相比，相差无几。

普通住宅（329套，均价：11337.55元/㎡）				
板块	项目名称	类型	交易套数	交易均价（元/㎡）
白沙路街道	湖心半岛花苑	住宅	43	152.49
横河镇	凤鸣梧桐府	住宅	39	124.73
浒山街道	悦华府	住宅	36	136.62
崇寿镇	云邸华府	住宅	25	127.39
古塘街道	四季珑玥华府	住宅	19	149.99
崇寿镇	星海湾家园	住宅	18	126.58
古塘街道	溪悦江南大院	住宅	18	129.24
掌起镇	珑誉府	住宅	17	129.01
白沙路街道	悦城玖号花园	住宅	16	200.99
龙山镇	山水苑	住宅	10	132.6
白沙路街道	悦城壹号花园	住宅	10	276.94
观海卫镇	宸北花苑	住宅	10	117.4
宗汉街道	御溪雅苑	住宅	9	167.54
龙山镇	龙瑞华府	住宅	9	132.71
白沙路街道	望玥府	住宅	9	127.64
观海卫镇	观山湖居	住宅	8	123.96
古塘街道	泊江府	住宅	7	136.01
周巷镇	月桂府	住宅	6	124.19
白沙路街道	盛湖美庐	住宅	5	125.95
宗汉街道	青樾府	住宅	4	131.01
白沙路街道	元亨雅园	住宅	3	137.61
宗汉街道	天铂佳苑	住宅	3	135.86
古塘街道	阅江府	住宅	3	132.88
宗汉街道	白金湾小区	住宅	1	204.93
掌起镇	金掌丽苑	住宅	1	116.14
			329	140.65
				11337.55

公寓，商铺，写字楼，车位，地下室（124套）				
板块	项目名称	类型	交易套数	交易均价（元/㎡）
观海卫镇	宸北花苑	车位	17	14.14
崇寿镇	星海湾家园	车位	16	15.25
白沙路街道	悦城玖号花园	车位	16	16.22
浒山街道	悦华府	商铺	6	64.05
		车位	7	14.13
		合计	13	35.37
掌起镇	七彩商业广场	商铺	13	22.38
白沙路街道	悦城壹号花园	车位	12	15.85
古塘街道	天誉华府	商铺	1	87.97
		车位	6	12.19
		合计	7	23.02
白沙路街道	盛湖美庐	车位	5	14.38
白沙路街道	元亨雅园	车位	4	14.02
宗汉街道	御溪雅苑	车位	4	13.46
浒山街道	郡望府名筑	商铺	1	201.54
		车位	2	13.7
		合计	3	76.31
浒山街道	慈溪环球中心	商铺	3	75.24
白沙路街道	望玥府	车位	2	13.88
宗汉街道	柏顿嘉园	车位	2	13.67
古塘街道	金仕华庭	车位	1	13.76
龙山镇	山水苑	商铺	1	204
宗汉街道	白金湾小区	车位	1	14.09
古塘街道	慈溪智慧谷科技广场	商铺	1	259.99
龙山镇	龙湖商业中心	商铺	1	53.07
横河镇	恒润商业广场	商铺	1	83.83
横河镇	凤鸣梧桐府	商铺	1	49.1
			124	25.92
				10618.11

携印有“宋氏出品”标签的城市综合体 蓝城首入慈溪



蓝城集团首次入驻慈溪。日前，其楼盘项目城市展厅在观海卫正式开放。

蓝城是脱胎于绿城的生活综合服务商，目前已经进驻了21个省及

直辖市，打造了杭州桃李春风、德清观云小镇、乌镇雅园等多个匠心作品。在地产业，蓝城一直被誉为“行走的情怀”与“理想主义的守望者”。

2018年，在数次造访观海卫后，蓝城决定在杭州湾跨出战略性的一步，落子在观海卫新城的核心。将集二十五年生活营造之经验，为观海卫呈现一站式城市综合体住区的诚意之作。据介绍，该综合体住区不仅有着“高颜值、高品质”的经典二代高层产品，并为配备了25000平米商业综合体，户均享有商业配套面积高达50平米。

（全媒体记者 陈思言 胡永敢）

你知道自己的二手房值多少吗

“全面二孩”时代，人们对房子的户型面积等方面也都提出了更高的要求。在各种因素刺激之下，改善型住房市场较为火热。置换了新房，对于原先居住的房子，许多人会选择转卖来减轻经济负担。找中介出手前，是否对自己的房子有所定价呢？门外汉该如何判断自己的房屋价值呢？

首先其首要考虑的是房龄，那么怎么计算要出售的房龄呢？自房屋竣工验收合格交付使用之日起，开始计算房屋的年限。房龄关系到房屋的使用年限，具体来说就是房屋下面的土地使用年限。房屋的所有权属于购房者个人，但土地的所有权属于国家。使用权是有偿有限的出租给开发商开发建房子，通常商铺的使用期为40年，住宅的使用期为70年。一般来说，同等情况下房龄较长的房屋价格会更低。

“对于二手房来说，房龄对于房价的影响还是比较大的，一般而言，次新房的价格较高，其次是5~10年房龄的房子，而超过20年房龄的老房子，售价一般较低。”房产专家表示，受到市场追捧而供不应求的二手房，可能会因为其稀缺性在定价上忽略减分因素。

地段因素不论对于新的住宅商品房，还是二手房的定价，都起着至关重要的作用。地段与房价成正比，较高的地段等级，会增加房屋的附加值，从而拉高房价。“尤其是当该地段已经全部开发完毕，不再有新项目产生的情况下，房产地段本身的稀缺性就会带来不可估量的价值空间。”房产专家说。

划都落地环创经济区，这使得大多数的购房者都对该区块未来的前景十分看好，所以现在环创经济区附近的二手房价格相对比别的区域高一点。”浒山街道一家房产中介的工作人员告诉记者。“小区环境在一定程度上也会影响出售的最终价格。”该中介置业顾问表示，用于自住的购房者往往会非常在意小区环境。如若即将出售的房屋所处的小区外部环境佳、绿化景观宜人、出入方便，会比较容易得到买家的心理认可。“按照经验来看，这些因素会为房产每平方米增加2%至5%左右的附加值。”

电梯和楼栋情况是进一步需要考虑的因素。随着人们对生活品质不断提出更高的要求，楼盘项目是否安装电梯，以及电梯的数量和质量也成为了房子定价的标准之一。“一般在地段、学区等条件都类似的情况下，配备电梯的小区

卖出去的均价就相对要高。”置业顾问表示。

好的楼体结构、层次和朝向是为房产加分的重要因素。通常一个层次好、朝向好的房子，要比这些方面不理想的房子贵出3%至8%。其次，建筑质量、外立面造型、内外部装修的优劣程度，也是影响房产估值的重要因素。良好的建筑质量、独特又美观的外立面造型和内外部装修，会为房价加分5%左右。

对于同样的室内面积，户型好、开间跨度合理、厨卫空间适中、采光性能理想的房屋，也是购房者关注的重点，房东定价时有空间。此外，置业顾问建议，想要把房子卖个好价钱，房东可以在细节上花些功夫，如出售前适度整修；在购房者看房时，保持房屋整洁，给购房者留下好印象。

（全媒体记者 陈思言 胡永敢）

催款公告

宁波美辰置业有限公司：

截至2019年5月14日，慈溪日报报业集团有限公司账面上尚有贵公司欠款30000元（大写人民币叁万元整）。按照与贵公司有关合同协议的约定，贵公司应当在2018年9月20日之前支付上述款项，但本公司多次催讨，至今仍未收到该笔款项。特此公告，并保留追讨广告款的任何法律手段。

慈溪日报报业集团有限公司
2019年5月14日

