精准调控 全国楼市预期向稳

前两月主要城市新房及二手房量价双跌

2019年前两月，全国主要城市受监测的新房及二手房市场普遍出现量价双跌。尽管局部城市小幅回暖，但是业内人士分析认为，就全国房地产市场而言，未来预期整体向稳。在地方政府的精准化调控作用下，一方面难以大面积上涨，另一方面也预防出现暴跌的可能性。

前两月楼市成交量普遍下降

3月11日，易居房地产研究院发布的2月份全国40城住宅成交数据显示，2019年2月份，40个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降39%，同比下降13%，创近4年同期新低。

2月份，受监测的40城市累计成交面积同比增速与1月持平。易居方面认为，考虑到内部环境，全国性的调控政策短期内不会放松。

和成交量持续走低相一致的是，住宅市场的成交均价涨幅也在持续收窄。3月初，根据中指百城价格指数系统对全国100个城市新建住宅的全样本调查数据，2019年2月，全国百城（新建）住宅平均价格为14724元/平方米，环比上涨0.10%，涨幅较上月收窄0.12个百分点。

中指院相关负责人分析认为，综合2019年1~2月份的市场情况，从供应方面来看，由于受春节假期影响，开发商推盘节奏放缓，热点城市推盘数量有所下降，市场整体去化效果一般。需求方面，各线城市成交量均有所下调。价格方面，百城住宅均价环比涨幅继续回落，绝大多数城市价格变化在1%以内。

易居研究院研究员沈昕表示，结合当前的市场成交情况，预计2019年上半年40城市成交量将继续萎缩。

局部市场难改整体降温趋势

近两周，局部市场出现楼市回暖消息。例如，南京部分项目开盘当天实际到访量多达3000人。苏州节后首场土拍参拍房企数量明显增多，成交的土地溢价率上升，竞拍时间和轮次较之前均有明显增加，这与前期底价成交乃至流拍也形成了强烈反差。此外，环北京的河北燕郊也出现了房价上涨的消息。

随之，部分潜在购房者对市场预期发生了微妙的变化，有市场观点认为节后房地产市场渐有回暖征兆。尤其是那些市场早期已处于持续调整过程的核心一二线城市，楼市、地市皆有微幅转暖迹象。

以燕郊为例，中原地产首席分析师张大伟分析表示，燕郊是过去两年全国房地产市场跌幅最严重的地区，也是全国调控见效果城市的风向标，很多人非常关注燕郊。

张大伟说，“燕郊的情况主要是在房价前期下跌的基础上，叠加很多人对政策放松的预期心理。同时，包括燕郊在内的‘北三县’近几个月利好不断，也的确给了购房者信心。”

在他看来，“虽然年后燕郊的房价出现事实性的上涨，但是从政策层面来看，限购政策要求依然相对较严格，所以预计燕郊市场不会有太明显的变化”。

上述中指院相关负责人也分析认为，目前部分地区的部分自住型购房者在市场调整到一定程度、政策进行了结构性优化、企业进行了适度让利和采取减轻购房者负担的策略后，确实在一定程度上缓解了购房压力，局部市场微幅回升也是正常合理的现象。

“但是，目前的局部市场变化受节后效应、供给端影响成分更多，受需求端变化影响较少。因此，局部难向整体扩散，可持续性也仅存在部分前期调整较充分的区域。”该人士指出，从全国市场来看，成交量区域分化明显，二三线代表城市仍在降温。根据中指院选取的全国50个重点城市成交数据初步统计结果显示，2019年以来市场成交回调，2月同比降幅超两成，尤其是二三线代表城市降温明显。

政策精准调控 市场预期向稳

“因此，2019年楼市整体仍处于阶段性盘整过程，各线城市仍将延续持续分化的市场格局，一二线城市成交量在政策趋缓下基本保持稳定，三四线城市依旧面临较大的调整压力。”上述中指院人士分析认为。

2018年全年，地方城市先后出台或升级了“分类调控，因城施策”的楼市调控政策，并且以个人房贷利率上浮为代表的信贷政策趋紧也有效地扼制了投资投机需求，房价涨幅逐渐收窄。2018年末，住建部提出“稳地价、稳房价、稳预期”的要求，在业内普遍看来，“稳”将成为2019年房地产市场的主基调。

事实上，前两月以来多个地方城市出台了以房地产市场稳健运行为目的的微调性政策。例如，赣州市赣县区发布停止特价房销售通知，要求特价房销售前必上报住建局和物价局审批，3月3日起住宅成交单价不得低于该项目2月份同类型商品房成交均价。

“总的来说，稳定市场肯定是要双向调节，一方面防止房价大涨，同时也防止暴跌。”张大伟分析表示，最近以来，地方城市针对2019房地产市场全年的政策基调密集公布，大部分省份都明确提及稳地价、稳房价、稳预期。“整体来看，2019年稳定房地产发展将成为政策趋势。”

针对未来的房地产政策走向，戴德梁行北中国区研究部主管魏东分析认为：“2019年，稳经济稳房地产将是政府的主要工作目标。在此前提下，整体市场仍将保持稳定。”

魏东认为：“由于中央政府将房地产的调控权力下放给了地方政府，因此预计在2019年我们将会看到一些城市将对原有的调控政策进行适度的放松。但同时，由于中央强调了要‘夯实城市政府的主体责任’，因此地方政府对于当地房地产市场的走势将会承担更大的责任。”

在市场趋势方面，沈昕预计未来房地产市场整体将继续平稳运行，但各线城市市场将延续分化。具体来看，一二线城市有望低位企稳，部分三四线城市将面临一定去化压力。

（据经济参考报）

全国首套房贷款平均利率连续3个月回落

近期，多个城市房贷利率出现下调。融360大数据研究院12日发布报告称，2月全国首套房贷款平均利率为5.63%，环比下降0.53%，连续3个月回落。值得注意的是，继1月7个城市首套房贷款利率均值下降后，2月又有10个城市的首套房贷款利率下降，北上广深四大一线城市中，北京首套房平均利率持平，而其余三地均出现不同幅度降低。业内人士预计，在资金面宽松的背景下，房贷利率整体上或将呈现稳中有降趋势。

报告显示，在监测的35个城市中，首套房贷款平均利率中本月最低值为上海5.06%；最高值为武汉6.16%，较上月持平。在2月首套房贷利率下降的10个城市中，南京下降幅度最大；其次是深圳和南宁。

同时，个别城市首付情况也较上月出现变化，例如无锡地区首套首付由四成降至三成，恢复先前低值水平。“首付降低并不代表政策放松，相反，在首套的审核以及界定条件上变严，保障刚需购房行为的同时也会提防投机行为的乘虚而入。”融360大数据研究院分析师李唯一表示。

在房贷利率降低的同时，央行数据显示，以房贷为主的住户部门中长期贷款有所回暖。

对于房贷利率未来走势，李唯一认为，2月没有城市连续下降房贷利率，预计短期内连续下降的情况也会减少，但本轮下调趋势中还未发生变化的城市，预计未来将会出现回落，具体时间以及幅度因城而异。

“显然，2019年房地产市场的政策基调是进一步满足有刚需和改善性需求用户的合理住房需求，严格管控投机性购房行为。因此，在房地产金融风险可控的前提下，预计2019年主要城市的房地产供应量相对稳定，房贷利率将整体上稳中有降。”李唯一表示。

（据经济参考报）

吴江又一新盘亮相

四季春晓营销中心对外开放

本报讯（记者徐驰）东环南延的通车，使吴江运河以东的楼盘成为直接受益者。3月9日，位于吴江经济技术开发区运河北路与吉市西路交叉口的四季春晓营销中心正式启幕迎客。

四季春晓营销中心位于运河畔，当天上午，随着一幕精彩的《国潮舞狮》，四季春晓的开放仪式正式开始。四季春晓项目总经理茆羽在致辞中向在场来宾详细介绍了四季春晓。该项目由金科、金地、新希望地产共同打造，从择址到配套规划、从景观到智能系统，处处皆体现出对人性的敬重，旨在把品质生活带给每一位业主。

该项目紧邻运河生态公园，毗邻江陵大桥，附近有华东商业城等综合体。项目融合古典江南水乡的特色，所有产品均为精装修洋房。四季春晓的精装系统充分照顾到当下人的生活习惯，从业主归家的第一步起，多维精装系统精心预设了每一个精致的生活细节。社区内的六重智能安防系统，更是全方位为家居生活保驾护航。

据了解，四季春晓户型有建筑面积约98㎡和115㎡两种，即将面世。

四季春晓营销中心开放当天吸引了众多市民前往了解。（徐驰摄）

奥林房产
吴模路1832号
18006252677 63312677

奥林清华	奥林清华	吴越领秀	天和人家	瑞景国际
11/30F 139㎡	20/30F 135㎡	4/5F 121㎡	2/5F 133㎡	独栋别墅 398㎡
238万	216万	200万	191万	570万
精装 满2年	毛坯 满2年	精装 满2年	婚装带车库 满2年	毛坯 送2个地下车位

奥林西区 9/20F 98㎡ 精装 满2年	190万	上海城 9/13F 98㎡ 精装 满2年	150万
奥林西区 12/18F 143㎡ 精装 满2年	256万	吾悦花园 23/30F 143㎡ 毛坯 满2年带地下车位	300万
奥林西区 6/18F 143㎡ 精装 满2年	243万	吾悦广场 21/33F 105㎡ 毛坯 满2年	209万
奥林西区 7/18F 150㎡ 精装 满2年	268万	华邦国际 8/25F 93㎡ 精装 满2年	160万
奥林东区 20/30F 195㎡ 毛坯 满2年	300万	湾上风华 12/25F 95㎡ 毛坯 有产证	195万
奥林三区 22/30F 135㎡ 毛坯 满2年	225万	金科廊桥 6/9F 128㎡ 毛坯 满2年	248万
奥林三区 11/30F 185㎡ 毛坯 满2年	275万	金域华府 5/6F 120㎡ 精装 满2年	200万
奥林三区 32/33F 94㎡ 精装 满2年	173万	绿地太湖城 10/30F 89㎡ 毛坯 有产证	170万
奥林三区 22/30F 116㎡ 毛坯 满2年	198万	中南世纪城 15/30F 96㎡ 毛坯 满2年带地下车位	185万
长安府 22/33F 98㎡ 新装 满2年	190万	首开太湖一号 10/33F 95㎡ 精装 有产证	215万

金相邻房产
油车路698号
63462810 13584418172

绿地晶萃	虹兴小区	吴越领秀	中山同仁	新湖明珠城
1～3F 263+83㎡	1～3F 246㎡	1～3F 250+113㎡	1～3F 268㎡	12/17F 143㎡
730万	380万	680万	480万	285万
毛坯 别墅	精装 满2年	毛坯 满2年	满5年 带车库	满5年 毛坯

吴越领秀 5/5F 95㎡ 毛坯 满2年	158万	阳光新天地 20/26F 143.3㎡ 毛坯 满2年	186万
奥林西区 17/17F 132㎡ 精装 满5年	262万	平安苑 14/17F 135㎡ 毛坯 不满2年	162万
鲈乡三村 4/5F 74㎡ 毛坯 满5年带自库	112万	梅里弄 3/5F 80㎡ 全装 满2年带自库	112万
流虹新村 3/5F 84㎡ 精装 满5年带自库	132万	江陵小区 5/5F 105㎡ 中装 满5年带自库	168万
天和人家 5+6F 117.5+71.5㎡ 精装 满2年带汽车库	220万	上海城 5/12F 143.7㎡ 精装 满5年带车位	208万
星宝花园 2/11F 125㎡ 精装带地下车位	210万	香江花园 14/16F 142㎡ 毛坯 满2年	155万
流虹新村 5+6F 118+60㎡ 精装 满2年带自库	156万	优橙家 10/11F 96㎡ 毛坯 不满2年	150万
星宝花园 6/15F 152㎡ 毛坯 带车位 可更名	200万	永康小区 5+6F 129+32㎡ 精装 满5年	172万
中南世纪城 17/33F 143㎡ 精装 不满2年	262万	锦泰花园 3/5F 90㎡ 精装 带汽车库	140万
绿地太湖城 12/18F 143㎡ 毛坯 满2年	280万	喜庆苑 3/5F 140.45㎡ 毛坯 满2年带汽车库	178万

佳美好房产 WWW.WJESF.COM
松陵镇油车路571号
联系电话：18912722800

吴越领秀	中南世纪城	丽湾域	蓝光天悦辰	同里厂房
1～4F 245㎡	1～3F 707㎡	1～3F 534㎡	31/33F 119㎡	1～3F 13000㎡
530万	1400万	800万	242万	2650万
毛坯 满2年	毛坯 未满2年	毛坯 有证	不满2年 精装带软装	毛坯

鲈乡三村 1/5F 69㎡ 一楼院子 满2年 学区在	99万	畅意苑 7/11F 100㎡ 精装 满2年	165万
鲈乡三村 4/5F 74㎡ 纯毛坯 满2年 学区在	105万	平望厂房 7亩 4000㎡ 工业用地	面议
鲈乡四区 5/5F 60㎡ 翻新精装 满2年	79万	丽湾域 13/30F 139㎡ 带品牌家装	249万
梅石小区 3/5F 98㎡ 精装 满2年带汽车库	175万	梅景苑 3/6F 100㎡ 毛坯 未满2年带汽车库	170万
奥林运河湾 5/12F 110㎡ 毛坯 满2年	170万	山湖二区 5/5F 140㎡ 精装 满2年	135万
正大家园 2/5F 138㎡ 中装 满5年带自库	175万	山湖三区 5/6F 127㎡ 精装带汽车库	168万
恒大建材市场 3/5F 105㎡ 毛坯 满2年	72万	开发区厂房 8亩 5000㎡ 工业用地	面议
奥林西区 6/30F 98㎡ 精装 满2年	188万	盛世花苑叠墅 3+4F 213㎡ 精装 满2年	286万
华邦国际 8/30F 93㎡ 精装	160万	朗诗太湖绿郡 4/9F 140㎡ 精装 恒温恒湿	380万
滨河名墅 20/30F 251㎡ 毛坯 满2年 学区在	430万	西湖花苑别墅 1～4F 540㎡ 毛坯 联排	770万

丰诺房产
双板桥路10号
63160365 罗洪武 13771682403

万科公园里	龙庭花园	金科廊桥水岸	苏州湾景苑	太湖小区
7/34F 93㎡	9/11F 155㎡	2/8F 161㎡	11/21F 221.5㎡	1~4F 270㎡
150万	195万	253万	485万	480万
精装 带车位	精装 满2年带车位	毛坯 满2年	满2年 带车位	联体别墅 满5年带车库

万科公园里 1/30F 93㎡ 精装 不满2年带地下车位	140万	苏州湾景苑 31/32F 200㎡ 毛坯 不满2年带车位	405万
滨河名墅 27/27F 187㎡ 毛坯 满2年	285万	新港天城 15/26F 143㎡ 毛坯 满2年	175万
奥林三区 31/33F 154㎡ 毛坯 满2年带地下车位	260万	新港天城 2/6F 146㎡ 毛坯 满2年	185万
奥林西区 1～3F 304㎡ 双拼别墅毛坯 满2年带车库	550万	太湖小区 5/6F 86㎡ 中装 满2年带储藏室	150万
绿地半岛印象 3/10F 130㎡ 毛坯 满2年	245万	金科廊桥水岸 8/8F 127㎡ 毛坯 满2年带车位	225万
太湖小区 4/5F 132㎡ 精装 满5年带汽车库+储藏室	225万	吴模苑 4/5F 97㎡ 精装 满5年带储藏室	175万
天和人家 4/5F 132㎡ 精装 满2年带汽车库	205万	湖滨华城喜庆苑 4/6F 140㎡ 精装 满2年带汽车库	185万
公安新村 3/5F 88㎡ 中装 满5年带储藏室	128万	山湖花园弘雅苑 8/22F 106㎡ 精装 满2年	142万
星宝花园 3/4F 128㎡ 精装 满2年带车位	202万	龙庭花园 2/6F 104㎡ 中装 满5年带储藏室	152万
奥林三区 14/30F 125㎡ 精装 满2年带车位 车位另算	227万	丽湾域 1～4F 393㎡ 毛坯 满5年带花园	620万

金桥房产
松陵镇小园弄15号
63025378 18912745969

新港天城	江城花园	瑞景国际	明珠城	欧风华庭
19/31F 142㎡	3/19F 135㎡	5/6F 150㎡	25/29F 87㎡	3/5F 138㎡
186万	206万	255万	175万	220万
毛坯 满2年	全装 满5年	毛坯 满2年	全装 带地下车位	精装 带车库

山湖花园 7/15F 93㎡ 毛坯[另有106㎡126㎡135㎡]	125万	吾悦广场 15/30F 43㎡[另有90㎡102㎡135㎡143㎡]	50万
奥林西区 16/19F 85㎡ 装修[另有98㎡139㎡]	176万	祥瑞苑 7/15F 60㎡ 装修 [另有105㎡136㎡]	95万
长安府 21/30F 93㎡ 毛坯[另102㎡143㎡毛坯]	185万	金域华府 11/25F 91㎡ 装修[另有139㎡175㎡]	175万
首开太湖一号 26/31F 95㎡ 装修[另有135㎡装299万]	225万	兰景苑 4/5F 105㎡ 毛坯 [另有118㎡]	178万
中南世纪城 19/31F 88㎡ 装修 [另有97㎡135㎡143㎡]	186万	香江花园 15/19F 146㎡ 毛坯	169万
丽湾域 29/22F 115㎡ 毛坯 [另有85㎡135㎡143㎡]	216万	华邦国际 7/19F 89㎡ 全装	165万
中交璟庭 9/13F 120㎡ 毛坯 [另有98㎡毛坯209万]	255万	蓝光天悦辰 8/31F 106㎡ 毛坯	225万
鲈乡二村 3/5F 83㎡ 装修带车库25㎡[老城区60㎡88㎡99㎡]	135万	名城花园 4/6F 142㎡ 装修	240万
迎春华府 3/6F 136㎡ 毛坯 [另有88㎡毛坯136万]	235万	吴模家园 3/6F 87㎡ 全装	175万
绿地太湖城 12/29F 89㎡ 毛坯[另118㎡143㎡230㎡]	180万	大小别墅厂房买卖、出租、代办产证和网签	

新城房产
地址：吾悦广场F幢118
明珠城米兰苑11-2 花园路1888号
15895533034赵晓飞 13913728995瞿中
13358010800吴煜芳 13771872179刘敏

中南世纪城	中南世纪城	中交璟庭	湾上风华	奥林三区
21/34F 93㎡	3/34F 143㎡	25/33F 120㎡	13/22F 95㎡	1-3F 318㎡
195万	260万	245万	213万	650万
精装满2年 带车位	精装 满2年	毛坯	毛坯	毛坯 满2年

金科廊桥水岸 2/6F 156㎡ 毛坯 满2年带车位	255万	蓝光天悦辰 6/32F 107㎡ 精装带软装	225万
中南世纪城 28/33F 97㎡ 精装 满2年带车位	195万	奥林三区 7/8F 174㎡ 精装 满2年	358万
华邦国际 9/26F 127㎡ 毛坯 满2年	207万	瑞景国际 22/33F 130㎡ 毛坯 不满2年	200万
万科公园里 24/34F 108㎡ 精装 不满2年带车位	180万	吾悦花园 6/33F 110㎡ 毛坯 满2年带车位	230万
新港天城 21/32F 101㎡ 毛坯 满2年	150万	苏州湾景苑 26/30F 101㎡ 毛坯 送车位	228万
中房颐园 22/33F 135㎡ 精装 满2年带车位	300万	奥林三区 24/30F 96㎡ 精装 满2年 学区在	188万
新港天城 27/32F 143㎡ 精装 满2年	195万	奥林三区 15/30F 57㎡ 毛坯 满2年 学区在	115万
绿地太湖城 21/32F 88㎡ 毛坯 满2年 湖景房	175万	瑞景国际 1-3F 398㎡ 毛坯 不满2年	540万
绿地太湖城 9/32F 143㎡ 毛坯 一线湖景	265万	明珠城聆湖苑 26/33F 87㎡ 精装带车位	175万
蓝光天悦辰 12/32F 107㎡ 精装带车位	230万	绿地太湖城 18/33F 143㎡ 毛坯 满2年	280万