

近20地市调控“加码升级” 如何影响未来楼市

据不完全统计,自2月28日以来,截至记者发稿时,过半月已有近20个市、县、区相继出台限购或限购升级措施。这其中既有北京广州这样的一线城市,又有河北涿州、浙江嘉善这样的受外溢效应影响的环一线三四线城市,以及南京、杭州、青岛等热点二线城市。新一轮调控“加码升级”,将如何影响未来楼市?

环一线周边城市 限购圈加速形成

以北京为中心,3月以来,河北涿州、保定涞水县、张家口崇礼区、石家庄等4城相继出台限购政策。环上海区域的浙江嘉善县则对新房、二手房全面限购,明确在全县范围内暂停向在嘉善县拥有一套及以上住房的非本县户籍居民家庭出售新建商品住房。

“河北涿州、涞水县和浙江嘉善县等出台调控新政策,表明京沪一线城市的外溢效应正在逐步放大。”同策咨询研究部总监张宏伟说,本轮调控已从一线城市、热点二线城市,扩展到一些三四线城市区域。

热点城市政策 “补丁”添加不断

被业界称为楼市“四小龙”的南京明确,从3月16日起,南京户籍家庭全面限购第三套住房。

值得一提的是,这是南京自去年8月、9月、10月接连收紧楼市政策后,再一次加码调控。而已两次出台楼市调控的郑州则明确,凡属补缴且补缴日期在3月17日之后的社保证明、个税完税凭证不再作为购房的有效凭证,对2月“补缴算数”的规定予以修正。

数据显示,去年下半年房地产调控政策实施以来,热点城市的楼市调控有了些效果。以南京为例,根据南京房管局提供的数据,住房认购量从去年9月的1.45万套逐月下降,至今年2月认购量不到3千套。而去年房价过快上涨期间,南京市月住房认购量曾达到1.74万套的高峰。

部分三四线城市 寻求“稳字当头”

中央明确指出,“房子是用来住的、不是用来炒的”。今年的政府工作报告提出,要因城施策去库存。

稳中求进是当前工作的总基调。记者梳理相关调控政策发现,面对限购带来的需求外溢,一些三四线城市在处理“活”起来与“火”起来之间体现出“稳字当头”的特征。如石家庄、赣州在调控中并未实施全城限购,而是选择在中心城区稳步推进,对非本市户籍居民家庭的缴纳社保或个税年限有一定限制,缴纳持续时间要求并不高。

“部分三四线城市限购说明其进入了‘去库存’和‘控房价’双轨并行的模式,但去库存依然是三四线城市核心要务,限购也主要是针对局部区域的。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说,三四线城市面对“火气”蔓延,如何处理好“活”与“火”的关系,对去库存和稳增长具有重要作用。

二手房受限 环一线区域压力加剧

严跃进表示,从措施上来看,本轮调控主要针对非户籍人口的购房资格进一步收紧。

分析人士指出,最近几个月,北京、广州等地二手房价格上涨速度明显超过新房,甚至出现“价格倒挂”现象,因此新一轮限购升级首当其冲的是二手房市场。

中原地产首席分析师张大伟认为,如果执行目前的调控政策,房价较难出现上涨趋势。至于调整的幅度,则要参考信贷政策。“目前开发商的资金情况比较优良,降价的意愿不太强烈。”

此外,随着京穗再次加码调控,“外溢”势能继续增大,环一线周边区域调控压力进一步加大。记者在广州采访了解到,由于增城、从化仍不限购,18日当天,不少购房者涌入增城新开楼盘。

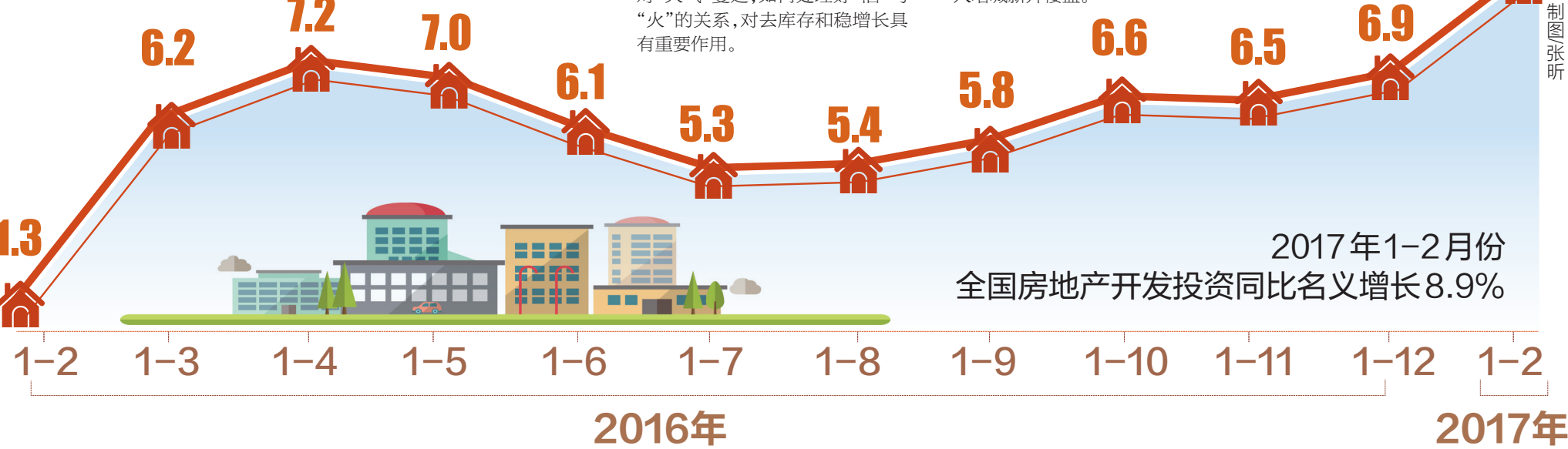
市场期待 调控长效机制出台

面对房价上涨压力,地方政府落实楼市调控的主体责任愈加艰巨,市场期待楼市调控的长效机制尽快出台。一些地方住建部门负责人称,“环比不增长”成为地方调控的主要目标,但限于地方事权,地方政府在楼市调控中只能通过户籍、社保年限、首付成数等进行调控。

“长效机制涉及金融、税收、土地财政等宏观政策法规,需要从国家层面尽快理顺相关法律法规政策的制定和衔接,才能让地方政府在落实主体责任时具有更强的操作性。”珠三角一位住建局长说。

(新华社广州3月19日电)

同比名义增长



楼市限购效应迅速显现

一些城市“降温”,在政策实施前后,甚至出现新房认购量“过山车”式的暴涨暴跌

A 投资性购房者 行动更谨慎了

随着多地政策的出台,限购效应迅速显现。南昌市新规实施一周来,市场呈现“量价齐降”态势。根据中国指数研究院的数据,南昌市一周内新房住宅成交489套,环比下跌62.2%;全市住宅成交价格继续下探至每平方米8632元,环比降幅进一步扩大为7.4%。

南京市的新房认购量,则经历了“过山车”式的暴涨暴跌。15日政策出台当晚,新房认购量迅速飙升,最终当日认购量定格在563套,比前一天暴增361套。16日新规实施当天,认购量又猛跌到140套,与平时200套左右的认购量相比,也有明显下滑。

计划售房的南京市民沈先生17日一大早接到中介的电话,买家以“限购后市场走向不明确”为由拒绝了交易。由于尚未签订意向协议,沈先生也只能笑笑作罢。

“新一轮限购限贷后,投资性购房者的行动更谨慎了。”南京一家房地产中介公司的置业顾问吴伟说,总体而言,限购对于刚需购房者特别是首次置业者是利好消息,因为有两套住房的居民购买二手房也受到了限制,不过就此预计近期二手房交易会受到一定影响。

江西赣州某单位职工杨海芳原计划近期在市中心购置一套大三居,春节前后前后看了七八套房源,但14日晚,赣州也首次出台房地产调控意见,而她所看中的中心城区地段恰好位于限购区域内,她的购房计划也只得改变。

记者在三亚实地走访发现,新规出台后,市场“降温”显著。在部分楼盘和房地产服务中心里,看房者寥寥无几。一些房产中介和销售人员表示,在三亚购房的外地投资者较多,限购政策对这部分购房者限制明显,跟春节前后相比市场冷清了不少。

B 此轮调控是政策层面的回应

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远认为,今年以来一些城市楼市出现一定反弹,个别热点城市房价仍在走高,此轮调控是政策层面的回应;而随着加强调控成为共识,各热点城市也希望进一步稳定市场预期。

青岛一家房地产中介公司的置业顾问苏先生说,春节之后,其门店附近一些小区房价涨幅较大,以李沧区附近某小区为例,房价从春节前的每平方米1.9万元左右,已涨到现在的每平方米2.1万元左右,且目前房东惜售,房源较为紧张。而根据易居研究院智库中心的数据,今年1月,海南三亚新建商品住宅的成交均价为每平方米

23566元,去年全年则为19169元,房价明显上涨。

同策咨询研究部总监张宏伟表示,按照往年房地产调控的经验,6到8个月是政策时效性的重要时间窗,可能出现政策效果下降的情况。目前,距去年10月集中出台楼市调控政策已近半年,已到了进一步强化政策、保证执行力度重要节点。

江西省社科院经济研究所所长麻智辉等专家认为,综合此轮各城市政策来看,其主要目的,一方面是保护本地购房者的首套房自主需求和改善型需求,另一方面则是要进一步限制热点城市及周边城市的投机行为,控房价、保供应、稳预期仍是主基调。

C 限购要因城施策 “稳旧遏新”是重点

尽管一些城市楼市里抢购、抢售和投机炒作的势头得到抑制,但大量购房、特别是投资需求被挤到热点城市周边的三四线城市,以及热点城市之外的部分二线城市。记者发现,滁州市、嘉善县、涿州市、涞水县等多个位于热点城市周围的三四线城市,也在此轮调控中。

南京一家知名房地产企业负责人也表示,此轮楼市限购可以看做是去年限购政策的深化和延续,是对热点城市、热点区域限购政策的“加码”和“打补丁”,也是对热点城市挤出效应造成的局部过热的针对性调整,其目的是稳住旧热点、遏制新热点。

有些业内人士认为,总体上看,已“加码”调控的一二线城市,在政策上出现松动的可能性很小,三四线城市或将成为今年楼市的

亮点。如何促进三四线城市房地产市场平稳健康发展,也将是今年房地产工作的重点之一。

张宏伟表示,从调控政策走向看,因城施策仍然是大趋势,此轮调控已经表明,不仅是一二线城市,三四线城市也已开始因城施策,“既要按照‘去库存’的政策要求,促进一些三四线城市楼市‘活’起来,还要避免一些三四线城市楼市‘过火’。”

专家认为,政策对市场的短期影响较为明显,但从长期来看,短期内被限制的购房需求可能在政策放松时迅速反弹。因此,要促进房地产市场健康发展,还需着眼长远,完善各地多层次住房体系建设,切实采取措施为房地产行业“去杠杆”,促进购房回归居住属性。

(新华社北京3月18日新媒体专电)



中国发展高层论坛 2017年年会在京开幕

3月19日,与会者听取嘉宾发言。

当日,中国发展高层论坛2017年年会在北京开幕。本届中国发展高层论坛由国务院发展研究中心主办,主题是“中国与世界:经济转型和结构改革”。来自国内外的专家学者、企业家、政府官员和国际机构代表参加开幕式。

新华社记者 李鑫 摄

福建南平市常务副市长

廖俊波因公殉职

曾获全国优秀县委书记称号

新华社福州3月19日电 (记者刘旸 王成)据福建省南平市政府19日消息,18日傍晚,南平市委常委、常务副市长廖俊波同志在下乡途中遭遇车祸,经抢救无效因公殉职。

廖俊波,1968年8月出生,曾任福建省南平市政和县委书记。2015年6月,廖俊波荣获全国优秀县委书记称号。

“刷脸登录”有漏洞?

专家认为生物特征数据被盗更危险

新华社上海3月19日电 (记者何欣荣)凭借一张观众的自拍照,就成功“换脸”破解手机的人脸认证系统。近期,“刷脸登录”存在的安全漏洞,在315维权活动中备受关注。不过,相关信息安全专家认为,比起数据在传输和认证过程中的安全漏洞,后台的生物特征数据一旦被盗,给用户带来的风险将会更大。

随着技术的不断进步,指纹识别、虹膜识别、人脸识别等生物认证方式不断推陈出新,传统的“用户名+密码”已经进化到当前的“用户名+密码+生物特征+活体检测”等更高级、立体的防护体系。面对科技含量越来越高的认证技术,无论是老百姓还是企业,都感到安全系数也随之提升。

然而事实并非如此。比如,人脸识别技术虽然看起来颇为先进,但是一旦有不法分子破解了其中的技术屏障,在获得消费者其他信息的条件下,就可能通过“刷脸”的方式侵害消费者利益。

在人脸识别的安全漏洞被曝光后,不少互联网企业纷纷在第一时间发表声明,表示已经预见到了这种风险。360首席科学家颜水成就表示,现阶段人脸认证技术还不能在所有场合做到非常成熟,在涉及个人隐私、财产等重要信息的场景下,建议启用多重认证方式。

上海市信息安全行业协会会长谈剑峰也表示,从原理上讲,所有的认证不外乎服务端与认证端进行信息对比。在互联网环境下,一旦采用生物特征认证,就会产生特征数据。而所有的生物特征数据,只要进入计算机,就会被转换为0和1的机器码在数据库中储存起来。

“生物认证最大的共性是唯一性。每个人都有独一无二的脸、指纹和虹膜等。正是这种唯一性,让大家认为生物认证是安全的。但生物特征数据库一旦被攻破,大量的带有唯一性的生物特征数据被窃取,带来的风险要比‘盗刷’严重得多。这才是生物认证方式的真正‘痛点’。”谈剑峰说。

在谈剑峰看来,现阶段生物认证技术,其实更适合于不联网的本地化应用,比如门禁、保险箱和银行保险库等。在缺乏成熟的信息安全技术的支持下,互联网企业不应急于将这类带有安全隐患的技术作为“噱头”来吸引大众。



新华社发

新华社发