

# 一二线热点城市房市开启降温通道

## 楼市调控预计将持续收紧

### 楼市·聚焦

4月18日，国家统计局公布的“2017年3月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，在因地制宜、因城施策的房地产调控政策作用下，全国新房价格同比涨幅继续回落，环比涨幅则总体平稳。在房价上涨压力仍大的情况下，各地楼市调控日益加强。专家认为，调控作用对房价的影响有望在4月份之后陆续显现。

国家统计局数据显示，与2月份相比，3月份70个大中城市中，新建商品住宅价格下降的城市仅有8个，上涨的城市有62个，比2月份增加6个，但其中有10个城市涨幅回落。在环比价格变动中，涨幅最高为海口的2.6%，广州、三亚、厦门等热点城市涨幅紧随其后。

但分城市来看，一二线热点城市楼市已逐步开启降温通道。在国家统计局重点监控的3月份15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格环比指数中，9个城市新建商品住宅价格环比上涨，分别为北京、天津、无锡、杭州、合肥、厦门、济南、郑州、广州；上海、南京、福州、武汉、深圳和成都等6个城市房价则环比下降。

对此，国家统计局城市司高级

统计师刘建伟解读称，从环比看，6个城市新建商品住宅价格比上月下降，降幅在0.1至0.7个百分点之间；6个城市涨幅在0.5%以内。

3月份，70城房价同比上涨水平所受调控政策影响更大。国家统计局数据显示，从同比看，3月份70个城市中有24个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，比2月份增加4个，回落城市中18个为一二线城市。其中，全国15个热点城市新建商品住宅价格涨幅均比上月回落，回落幅度在0.2至6.0个百分点之间。

刘建伟说，据国家统计局初步测算，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续6个月回落，3月份比

2月份回落3.4个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续4个月回落，3月份比2月份回落0.6个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大，3月份比2月份扩大0.4个百分点。

值得注意的是，在房价上涨压力仍大的情况下，热点城市的楼市调控正日益加强。自去年9月底以来，中国已有40多个城市密集出现调控收紧措施，以打击炒房、抑制房价过快上涨。据中原地产研究中心统计，目前已有至少45个

城市出台140多次调控政策。京津冀、长三角、珠三角等城市群成为调控发力的重点区域，以城市群的形式“围堵”炒房的新模式开始出现。

其中，北京市自3月17日起，连续10天内9次出台楼市调控政策，涉及首付比例、贷款利率、非京籍购房纳税标准、过道学区房、学位划分、商办类物业限购等。此外，多个城市如厦门、成都、福州等在内的十多个城市还对楼市实施“限售”，政策升级。

“限购限售，双限模式下，意在阻止各类炒房资金进入房地产市场，防范各类套利机制出现，堵住了

部分违规资金进入楼市的同时，也防止了资金随意撤出楼市，搅动市场。”易居智库研究总监严跃进认为。

调控效应业已显现。以北京和上海为例，3月18日-31日，北京市新建商品住宅日均成交套数减少，二手住宅日均购房资格申请量下降，住宅交易三方合同成交笔数锐减。在上海，今年3月楼市成交甚至低于冷暖临界线。中原地产数据显示，当期上海新建商品住宅成交面积74.2万平方米，同比下滑66.5%，这一数值也是5年来同期最低。

国家统计局新闻发言人毛盛勇表示，从去年9月30日以来，针对部分地区房价上涨的情况，地方政府相继出台了一些调控政策，今年3月份，有些地方房价又出现了新一轮反弹，为了抑制房价的过快上涨和防范风险，又进一步增加了一些调控措施。因为新一轮调控措施是在3月17日以后陆续出台的，影响有可能在4月份乃至以后有所显现。

“2017年，在政策的有力调控下，全国楼市将告别高增长，回到相对平稳水平。从一二线楼市看，预期政策还将继续收紧，而三四线城市因为去库存，将很可能在2017年出现比较火热的情况。整体看，2017年二季度房地产市场将比一季度有所降温。市场平稳是主流趋势。”中原地产首席分析师张大伟说。

(据新华社)

### 楼市·调查

#### 买的永远不如卖的精

## 家居城促销花样挖坑

出去吃饭，总能遇到消费满额返代金券的优惠活动。虽然消费者都知道，这是商家为了留住顾客、促使其二次消费的办法，可一旦真的想要再来把这些券花出去，并没有想象中那么简单。因为大多数代金券都有使用要求，要么不能累积，要么必须再次消费满额才能使用，消费者如果想要占个小便宜，尽量多用券、自己少花钱，恐怕太难了。

吃饭只是个千八百块钱的小事儿，同样的情况放在大额的家居产品购买上，就更糟心了。

#### 几张代金券要花出去得穿越大半个城市

北京的左小姐为了装修房子，整个3月没少跑市场，最终，她在北边某家居卖场购买了价值9万多的定制家具。交钱时，收银台送了代金券400元的商场代金券，左小姐很高兴，心想着又能省下一个龙头花洒钱了，但收银员接下来的善意的“补充说明”却着实给人泼了盆冷水。“看清楚啊，西边的店才能用。好多人都搞错了。”左小姐定睛一看，代金券后面写着“只限于2017年6月30日前在某店购买灯具使用”。

左小姐表示，如果赠送的代金券可以在自己购买家具的卖场中使用，那么完全可以买一些实用的产品回家，“看清楚了，浴室五金，”或者添些钱买个马桶盖都好啊。”

记者在调查中也发现，商家明明知道很多人都不太习惯这种跨区域购买方式，但依然不顾一切地为消费者“找麻烦”。限制门店、限制品类、限制时间，以为这样会促进购买，其实总会在某个不经意的时刻把可能产生的消费拒之门外。坦白讲，商家的促销手段可以理解，毕竟新店开张需要引流，销售不好的门店也需要被带动，但家居消费本是为了就近，如果硬要往远处走，无形中也是一种资源浪费。

最让人失望的是，商家的宣传广告上说的很动听，希望为消费者打造一站式购齐的家装体验，然而事实却是，嘴上说着让你都在这里搞定，却一伸手把你指向了别处。

#### 手机支付一不留神贪小便宜吃大亏

要说近两年生活中最大的便捷是什么，那应该非手机支付莫属。当然，家居行业也是如此。家居卖场的收银台除了pos机，扫二维码的机器也成了标配，只要消费者想买，无论用哪种方式都能立即买单。陈先生在某品牌门店看上了6把餐椅，总价3900元，虽然心里认定了一定会购买，但还是试图让店员打个折，希望少花一点儿钱。本以为店员会拒绝，毕竟陈先生知道明码标价和固定折扣这些行业规则，但店员的反应没有想象中这么“守规矩”。她掏出手机，让陈先生扫付款码，并表示，这样可以在现有基础上再打个8折，算是以自己的名义让陈先生享受内购价，只是这样一来陈先生无法拿到票据，也不能享受退换货等服务了。

陈先生的太太有些动心，觉得椅子应该不会出现问题，而都算下来便宜了将近800元，这笔交易还算值得。陈先生却坚决不同意这样的“私单”交易，担心万一送到家的商品不是原厂生产，或是品质、环保不达标，就得不偿失了。

手机让付款跨越了空间、节省了时间，少了现金的交易，变成了几秒钟搞定的高效支付，但同时也为从前卖场的“签私单”现象提供了一个蔓延的机会。便宜的价格大多数都是以减少服务项目或者牺牲消费者权益为代价的。由于家居产品涉及的售后服务漫长而复杂，消费者不仅要选择去正规门店购买，更应该保存好销售凭证。

#### 消费券和礼品都是诱饵根本比不上直接打折

商家促销无非是这几种，满额减钱、满额送券、满额抽奖、消费送礼等。消费者总觉得自己已经花了很多钱了，无论送什么，只要是白来的都是占了便宜，但其实不然。

通常，“满额”的限定条件都是个整数，而除了购买高额产品，消费者往往很难通过单件单次购买达标。比如，某店满10000元减500元，但店内产品大多是3599元、6399元、9899元这种“尴尬”的标价。消费者只购买一两件，并不能享受优惠，一旦到了可以减钱时，可能就超出10000元很多了。

还有一种情况，就是为了送礼、抽奖而努力购买的。看起来“买橱柜送炒锅五件套、买床垫送床上用品”都很值，可最终消费者会发现，橱柜花了大几万，炒锅也就几百块，送的床上用品网上只卖200多，有的干脆只送了几瓶矿泉水或是一个用第一次就坏了的劣质迷你加湿器。有的商家会为大额购买的消费者提供实用的加油卡，但没有个十几、二十万的消费，也没什么机会得到。至于送券，前文提到左小姐的体验，也足够折腾人。

是的，仔细想想你就明白了，赠品可能不太需要，看似打了折好像凑不足钱数就跟没折扣差别不大，而家居产品的二次消费时间也远比去一家餐厅吃“回头饭”要久得多。这一切促销手段，无论出现在五一、十一、双十一，还是圣诞、春节、3·15，都不如一个合适的直接折扣更实在。

(据北京青年报)

### 楼市·资讯

## 万科确认30亿元入股链家

记者从万科证实，万科与链家集团签订了增资协议，各方同意万科将通过增资事项以人民币30亿元的价格获得链家集团股权。

万科方面透露，看好链家集团的发展空间。但对于网传的“这次交易分为26亿元入股链家地产、4亿元入股链家系的另一个公司”，万科方面没有回应，仅表示“暂时没有进一步消息”。与此同时，记者也向北京链家方面求证，相关负责人表示“目前尚无法确认”。

随着存量房交易规模急剧攀升，中介巨头被各路资本看好。今年1月初，融创中国发布公告称，全资子公司

融创房地产与北京链家签订增资协议，融创房地产将通过增资以26亿元的价格获得北京链家6.25%的股权。当时，融创中国在公告中表示，看好中国房地产存量交易市场的发展空间，而北京链家已经在该市场建立了绝对的优势。另外，A股上市公司昆百大2月份宣布，将通过发行股份及支付现金和协议受让的形式作价65亿元获得我爱我家100%股权。不过，由于涉嫌规避重组上市的认定条件，昆百大的资本运作已被证监会严密监控，这意味着我爱我家的曲线上市计划还充满变数。

(据北京日报)

## 北京严禁擅自将产业项目改为居住

北京多部门4月19日联合发布《关于进一步加强产业项目管理的通知》，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用，未经批准不得转让和分割销售。作为近期北京房地产调控政策的“组合拳”之一，此举意在坚决打击利用产业用地炒地炒房的投机行为。

据介绍，此次通知所指的产业项目涵盖科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐等六大类别。

通知明确要求，产业项目应当严

格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。依据土地出让合同和划拨批准用地文件核查已建在建产业项目使用情况，对于改为居住用途的产业项目，规划国土、住房城乡建设部门依法从处罚项目建设单位，直至解除土地出让合同、撤销划拨批准文件收回土地，取消其在京取得土地资格。

(据新华社)

## 样板间



主创设计师：张俊卿  
项目地址：荣域联排别墅260m<sup>2</sup>  
主要材料：古木纹大理石、黄木纹大理石、中式木格、墙纸、免漆板、布艺硬包  
设计说明：中式风格的设计可大气，亦可简约，本案运用利落的线条和整洁的墙面，在中式的沉稳里而又添加了几分干练。大理石、木格的运用让这个空间显得通透，带来一种大隐隐于市的淡泊安然。而细节处的各种布置，也给了这个空间恰到好处温度。  
客厅所上演的，是一出关于包容的剧目。整块大理石电视背景墙，柔韧的纹理不断暗示着自己的力量，与之隔窗相对的沙发背景墙却是一片清新婉转的山水图。餐厅采用圆桌，圆形的桌子呼应着天花板上圆形的吊顶，再加上一盏中式的吊灯，中和了所有暗色搭配带来的沉重感。没有太多的装饰，一切都归于简单，让人安心。

**皇艺装饰**  
KINGWAY DECORATION  
高端别墅设计工作室  
私人订制，专为高端别墅打造专属空间  
地址：海口市滨海大道居然之家七楼 18385 0000

### 版面联系

联系人：李亚丹 13976077158