最近一段时间以来，多地密集出台房地产调控新政——

调控更精准 楼市更健康

经济日报·中国经济网记者 王轶辰

视点 中国新闻奖名专栏

最近一段时间以来，多地密集出台楼市调控新政，并表现出保障刚需购房等精准调控特点。专家表示，多地楼市新政说明房地产长效机制构建正不断加速。随着“租购并举”制度的落实和细化，以及多主体供给、多渠道保障措施不断出台，自住需求保障与租赁住房市场发展将是未来房地产市场的两大特点——

今年年初，兰州市一则取消部分限购的通知轰动楼市，随后市场又传出南京、合肥等地进一步放松房地产调控的消息。有传言认为，这意味着熄火已久的楼市拐点即将到来。可出乎意料的是，今年全国两会闭幕至今不到1个月的时间里，已有10多个地方的楼市调控新政密集出台。“造假禁购”“摇号卖房”等字眼再度释放出楼市调控收紧的信号。在市场预期经历“冰火两重天”后，楼市将何去何从，备受关注。

重点城市强化短期调控

3月下旬以来，各地房地产市场掀起新一轮调控热潮，新政出台之密集让人目不暇接。据不完全统计，今年两会以来，已经有包括大连、昆明、杭州、长沙、武汉、深圳、西安、广州、成都、南京在内的10多个城市发布了楼市调控新政策。

“总体而言，这一轮楼市调控政策是此前相关政策的延续和深化。”中国指数研究院指数研究总监白彦军接受经济日报记者采访时表示，一方面未出台限制性政策的市县开始加入调控行列，如大连市、阜南县等。另一方面，已出台住房限制性政策的城市，对现行政策进行深化，如海南升级最严调控，深圳“三价合一”，杭州、西安将实施摇号买房政策。这些政策都是针对当下市场运行过程中存在的问题而出台的。

在调控不断强化的同时，也呈现出一系列的典型特征。58安居客房产研究院首席分析师张波认为，两会后的调控特点主要有三，一是重点城市强化短期调控，大连限购和海南强化房地产限购政策都是明显体现；二是规范房地产交易行为，无论是深圳出台的“三价合一”，还是杭州的摇号购房政策，皆为围堵房地产交易中一些可能存在的暗箱操作；三是精准调控在各地不断涌现。

值得注意的是，此次调控表现出了保障刚需购房的明显特点。比如，长沙要求限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目（不含定向限价房）和新建商品住房项目中144㎡（含）以下户型的普通商品住房，应优先满足首套刚需购房群体，成都则提出刚需家庭购买商品房将享受优先摇号。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，当前对于政策最大的创新就是推出了优购模式。“这说明即便是在摇号情况下，房源也是不足的，所以也是一种有序规范市场交易的行为。从实际情况看，当前此类政策手段实际上也是为了打压各类投资投机的做法，尤其是挤占优先房源炒房的做法，或者说是倒卖房源的做法。”严跃进说。

调控直指房价上涨过快地区

历年来，3月份楼市的走向都是全年楼市的重要观察点，也是房地产调控政策出台的重要窗口期。不过，像今年如此高密度的政策出台也并不多见。“这些政策标志着二季度市场政策继续从紧，而且从实际情况看，当前类似政策也消除了各类政策放松的幻想，所以是有积极作用的。也说明潜在的市场依然过热，必须严打。”严跃进表示。

张波同样认为，3月份密集出台新政其实并不意外，早在两会期间就已经明确了短期调控不放松，长效机制深化落实的方向。一方面出台新政直指一些房价上涨过快地区，另一方面政策也更加贴近当地的实际情况，并且向刚需和无房家庭提供更多倾斜，这符合房地产市场调控的方向，又保证了房地产市场健康发展。

记者了解到，除了北京等一线热点城市房地产市场最近依然低迷外，全国大部分二三线城市房地产市场的热度依旧不低，排队摇号的现象又出现了。国家统计局数据也显示，2月份，70个大中城市中一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.1%。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅分别比上月扩大0.4个和0.1个百分点。三线城市同比涨幅也分别比上月扩大0.4个和0.1个百分点。

楼市偏热的原因是一些城市库存不足，这也形成了各地升级调控的大环境。“去库存的思路将继续坚持，但主要集中在商办类和一些非热点地级市。”严跃进表示，对于一二线城市以及热点三四线城市来说，绝大多数都是市场交易活跃、基本面看好的城市。所以出现库存不足情况，说明潜在的购房需求很强烈。这个时候如果政策层面不关注，那么有限的房源会延续抢购局面，进而形成市场价格趋于上涨的预期。

房价将得到更有效控制

去年3月份，北京发布了“史上最严厉楼市调控政策”，有统计称，一年多时间里，前后超过110个城市紧跟新政，共发布250多次调控政策，楼市调控也收到了良好效果。如今，随着一系列调控新政的出台，各方对楼市的后续走势再次充满了遐想。

“短期政策继续从紧，地方精准化调控成主流，房地产政策分类调控不仅体现在城市之间，热点城市仍将以稳定市场，巩固既有调控效果为导向，进一步深化、优化调控政策，城市内部差异化调控或将成为新的方向。”白彦军分析认为，在这样的调控基调下，房价将得到更有效的控制。

在房价总体可控的情况下，不同城市可能发生差异化走势。张波表示，今年一二线热点城市房价上升的动力明显偏弱，三四线城市甚至县城在“去库存”的推动下可能持续小幅上行态势。

需要注意的是，2018年房地产长效机制构建正不断加速。随着“租购并举”制度的落实和细化，以及多主体供给、多渠道保障措施不断出台，自住需求保障与租赁住房市场发展将是未来房地产市场的两大特点。“同时，区域协调发展有助于引导人口和住房需求合理分布，在长效机制构建的过程中，市场稳定的预期也将进一步增强。”白彦军说。

对于未来如何提高库存规模，严跃进建议，当前房企存在推盘上的惰性，因为限价，所以不主动推盘，因此政府层面应该督促房企积极推盘，对于捂盘的做法要管控。同时，要督促房企积极拿地和积极开工，甚至各地需要在放宽预售证以及加快存量土地盘活方面做文章。从长效机制的角度看，积极供地和大力发展租赁市场，将成为中长期对冲库存不足风险、稳定市场预期的重要举措。

两会后，多地出台楼市精准调控新政

杭州市

4月4日，杭州市房地产市场持续健康发展协调小组下发《关于实施商品住房公证摇号公开销售工作的通知》，要求房地产开发企业公证摇号公开销售商品住房，对“无房家庭”给予政策倾斜

成都市

3月31日，成都市房管局公布房地产市场调控新政，成都刚需家庭购买商品房将享受优先摇号，以支持刚需家庭自住购房需求

上海市

3月31日，上海市住房租赁公共服务平台上线试运行。

南京市

4月1日起，南京提高首套住房公积金贷款额度，夫妻双方最高可贷100万元

海南省

海南省出台新规，2018年3月30日后购买的住房，自取得不动产权证之日起5年内禁止转让

大连市

大连市人民政府发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，自3月22日起实行住房限购政策

深圳市

3月28日，人民银行深圳市中心支行、深圳银监局、深圳市规划国土委联合发布通知，将二手房交易中涉及的房屋真实成交价、网签备案合同价、银行贷款评估价“三价合一”，规范购房融资、抑制二手房价格过快上涨，全面压缩“阴阳合同”生存空间

武汉市

武汉市人民政府日前通过《2018年建立租购并举住房制度实施方案》，年内将至少筹集3万套租赁房

聚焦

清明假期全国旅游收入同比增长8.0%

红色旅游增春色

本报记者 张 雪

“明朝寒食了，又是一年春。”不知不觉间，春意已悄然环绕。刚刚过去的清明假日期间，全国大部地区虽出现较大幅度降温，对出游造成了一定影响，但游客的出游热情不减。据中国旅游研究院综合测算，清明假日期间全国共接待国内旅游总人数1.01亿人次，同比增长8.3%；实现旅游收入421亿元，同比增长8.0%。

在中国未来研究会旅游分会副会长刘思敏看来，经过一个冬天的沉寂，很多人都渴望到户外踏青，旅游消费需求在春节长假过后的第一个小长假，也就是清明假期，得到了充分释放。

“旅游行为也是一种文化活动。”刘思敏说。清明节具有祭奠先人的文化传统，因此各地烈士陵园、革命纪念场所人潮涌动，游客向革命英烈致以哀思、献上敬意，红色旅游景区接待游客明显增加，成了这个假期旅游市场的一大特点。

清明假期首日，湖南韶山接待游客超过6万人次，4.4万人参观侵华日军南京大屠杀遇难同胞纪念馆。清明期间，重庆沙坪坝歌乐山烈士陵园接待游客11万人次。甘肃会宁红军会师旧址接待游客2.7万人次。四川小平故里、朱德故里、陈毅故里等景区接待游客均过万人。安徽滁州藕塘烈士陵园、六安大别山烈士纪念园，宁夏同心红军西征纪念园等红色景区游客络绎不绝。

此外，有不少人在返乡祭祖后，选择就近到郊野景区、公园、古镇等旅游，回忆家乡往事，感受风土人情，带动乡村旅游市场火热。甘肃榆中青城古镇已有千年历史，古镇在清明假期前后举办“城隍出行”活动，上演秦腔和青城小调，吸引远近游客前往游览。四川体验式乡村旅游成为出游首选，雅安石棉蟹螺堡子、宝兴雪山新村等乡村旅游点成为热门目的地，民宿、农家乐等生意红火。

刘思敏表示，随着《关于促进全域旅游发展的指导意见》发布，以及游客日益个性化、品质化的假日旅游需求增长，各地都在积极开展旅游供给侧结构性改革，为消费者提供尽可能丰富的产品，并且推进优质旅游建设，清明假日旅游市场既保持了量的增长，又实现了质的提升。

对于游客来说，假日旅游产品供给丰富，选择更多了。湖北武当山推出太极武当低空旅游航线，云南普洱太阳河国家森林公园打造原始森林休闲体验项目“飞越丛林”，与传统的徒步旅游相比更具体验感，吸引了众多游客参与。在服务方面，各地加大旅游公共服务设施建设，加强假日客流监控和流量引导，全面提升旅游体验。江苏扬州建成旅游警察大数据平台，将车流、人流和停车场信息通过物联网反映到大数据平台上，以便旅游警察及时疏导旅游交通、疏散游客。陕西西安临潼旅游厕所与景区环境相适应，厕位设置合理，管理规范并有专供老人和残疾人使用的第三卫生间，游客感受到了便利，给予高度好评。

直播间

秋裤短袖“齐飞” 穿衣仍需讲究

刚刚过去的清明假期仿佛一场浓缩版的冬日再现，让不少外出踏青的市民把已经脱掉的秋裤默默穿上。好在坏天气及时按下“暂停键”。这几日，全国强势回暖，大部分地区气温转为较常年同期偏高。接下来，天气风向标还将如何运转？这回秋裤可以收起来了吗？

北京网友“言一”：清明期间冷空气产生的天气背景是什么？是不是“倒春寒”呢？

主持人：冷空气活跃与否与东亚大气环流的状态密切相关。前期，我国大陆受宽广的高压脊控制，天气晴好，气温回升明显，华北地区比常年同期偏高6℃以上。进入4月份以来，随着高压脊东移，环流形势由纬向环流转为经向环流，利于冷槽携带的冷空气南下，于是长期堆积在西伯利亚一带的冷气团不断分裂成一股股冷空气并南下，造成4月5日至6日冷空气过程及降温。

“倒春寒”是指初春气温回升较快，在春季后期气温较正常年份偏低的天气现象，具体标准是连续3天或以上，日平均气温小于等于12℃。这次冷空气过程降温幅度虽然较大，但主要原因是前期气温明显偏高，降温后全国大部地区气温较正常年份并未明显偏低，且气温在4月7日就开始逐渐回升，持续时间较短，不属于长期气温明显偏低现象，称为“倒春寒”也比较勉强。

河南网友“拼搏哥”：未来几天全国天气走势如何？会有较大波动吗？

主持人：冷暖交替、变化无常是春天的特点。未来10天，我国大部地区气温多起伏，但总体为回升趋势。4月11日至14日，还将有一股中等强度冷空气席卷我国大部地区。其影响范围与清明期间的冷空气相当，只是北方大部气温将再度转为偏低，华北、东北地区、黄淮等地气温较常年同期偏低1℃至2℃；西北地区及南方大部地区气温偏高1℃左右。

安徽网友“江边渔人”：春季气温幅度变化大，该如何穿衣保暖？

主持人：合理穿衣，因时增减衣服是应对春季气温变化、早晚温差大的有效方法。随气温和人体自身的变化，注意穿衣保暖。早晚天气凉时不妨多穿件外套，中午暖和时就适当减件衣服。外出活动时穿衣更要讲究“层次”，不怕多穿几层，等准备活动做完或锻炼一会儿身体发热后，再脱下外衣，免得室内外温差太大，身体不适而着凉感冒。此外，春季宜穿中厚丝织面料外衣，能较好地适应春天温热阴寒的天气。在气温回暖的同时，天气愈发干燥，大家还需注意保湿补水，并加强防火意识，谨防火灾发生。 （本期主持人 郭静原）

02:15

北京将于4月16日启动积分落户申报，年内公示首批拟落户申请人名单——

落户北京新渠道 三个数字要记牢

本报记者 杨学聪

新闻深一度

持北京居住证、不超过法定退休年龄、在京连续缴纳社会保险7年及以上，且无刑事犯罪记录的，均可参加积分落户申报

积分落户将为长期在北京合法稳定就业、合法稳定居住、符合条件的普通劳动者开辟一条新的落户渠道

4月11日，北京市发布《北京市积分落户操作管理细则》，决定从4月16日起，正式启动北京市首批积分落户申报工作。按照《细则》规定，持北京市居住证、不超过法定退休年龄、在北京连续缴纳社会保险7年及以上，且无刑事犯罪记录的，均可参加积分落户申报。

“这是北京进一步推进户籍制度改革的重要举措，将为长期在北京合法稳定就业、合法稳定居住、符合条件的普通劳动者开辟一条新的落户渠道。”北京市人力社保局局长徐熙在解读政策时表示，目前积分落户申报系统已与13个市级部门、16个区及经济技术开发区之间实现互联互通，绝大部分指标审核可通过数据交换实现。大部分申请人足不出户即可完成申报全程。

2016年8月份，北京正式对外发布《北京市积分落户管理办法（试行）》，明确了北京积分落户的资格条件和各项指标，规范了操作环节和流程，确保政策在阳光下运行。该《办法》规定，北京积分落户自2017年1月1日起施行，每年申请一次，即2018年启动申报时，需要审核2017年度积分信息。

据了解，目前北京相关部门已经做好了2017年全年基础数据归集工作，并对申报系统安全性能做了进一步测试。4月16日将正式开放在线系统，接受首批积分落户社会申报。

北京积分落户的积分指标分9个，包括合法稳定就业指标、合法稳定住所指标、教育背景指标、职住区域指标、创新创业指标、纳税指标、年龄指标、荣誉表彰指标、守法记录指标。

从时间上看，今年4月16日至6月14日为北京首批积分落户申报阶段；6月15日至7月30日为核查阶段；7月31日至9月4日为复查阶段；9月5日以后，根据申请人实际积分情况，统筹考虑城市承载能力和人口调控目标要求，合理划定落户分值，确定落户规模。达到年度落户分值的申请人经公示7天无异议即可落户。

“关于申报，请大家记住‘4、9、8’这三个数字。”徐熙说，“4”指的是4项资格条件，即持有北京居住证、不超过法定退休年龄、在北京连续缴纳社会保险7年及以上、无刑事犯罪记录；“9”指9项积分指标：合法稳定就业、合法稳定住所、教育背景、职住区域、创新创业、纳税、年龄、荣誉表彰和守法记录；“8”即8个经办步骤：系统注册、关联单位、积分填报、确认提交、数据核查、查看初核结果、复查及现场审核、发布及公示。

值得注意的是，北京积分落户申报需通过用人单位，即申请人所在社保缴纳单位提交申请。启动申报后，用人单位应首先登录北京市人力社保局“积分落户服务专栏”，在申报系统注册。用人单位注册通过后，具备资格条件的人员才能按照后续步骤操作。目前，北京市人力社保局官网上的“积分落户服务专栏”（www.bjrbj.gov.cn/jflh/）已经开通。

北京市积分落户服务中心相关负责人还表示，“积分落户需要核查4项资格条件、9项积分指标，但实际上这些指标项都不需要群众亲自计算。多数申请人只需填报百余字即可完成，之后所有的计算审核就交给相关部门通过系统交换来完成”。

值得一提的是，积分落户目的是推进长期在北京稳定就业和生活的常住外来人口落户工作，是在现有各类进京落户政策之外新增并行的落户渠道。积分落户申报启动实施后，高校应届毕业生引进、人才引进、亲属投靠和工作调动等现行落户渠道，仍按原有政策执行。申请人可根据自己的情况选择。

此外，为确保政策操作全程在阳光下运行，北京还将通过统一条件标准、严格审核程序、建立公示制度等多项举措强化监督。对申请人弄虚作假的，取消其当年及以后5年内的积分落户申请资格；已取得北京常住户口的，由公安部门予以注销，并迁回调京前户籍所在地。对用人单位协助提供虚假材料的，当年及以后5年内不再受理其积分落户申请事项。

本版编辑 郭存举 张 頔