

# 住建部对房价地价波动较大城市预警!

## 这波“小阳春”会终结吗?

楼市监管正稳步出牌!

近日,住房和城乡建设部对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。

中共中央政治局在4月19日召开的会议上,也再次强调了房地产市场调控政策的总体基调。会议认为,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,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。

中原地产首席分析师张大伟认为,加强市场监测和评价考核,意味着分类指导之下,也带来了更多的监管。未来住建部的约谈、预警,依然影响各个城市的房地产市场调控,包括2018年的多轮多城市房地产巡查,在2019年将依然常态化。

### 监管再亮剑,多城市调控升级

4月19日,新华社消息,近期住房和城乡建设部会同国务院发展研究中心对2019年第一季度房地产市场运行情况开展了专题调研。

从调研情况看,房地产市场总体保持平稳,住宅销售平稳回落,房价基本稳定,市场预期趋于理性。但部分热点城市住宅销售回暖、土地市场热度回升,需引起高度关注。按照稳妥实施房地产长效机制方案确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求,住房和城乡建设部对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。

近期,已有多个城市出现了调控升级:

湖南省4月19日下发《关于调整长沙市第二套住房交易环节契税政策的通知》,要求4月22日起在长沙市范围内停止执行对家庭第二套改善性住房的契税优惠政策,即对个人购买家庭第二套改善性住房,按4%的税率征收契税。

上周,北京收紧了限购公积金政策,贷款按照认房又认贷执行。

4月10日,合肥市住房保障和房产管理局就进一步规范商品房销售行为发布紧急通知。

4月8日,深圳市住建局印发《深圳市住房和城乡建设局开展房地产市场领域“楼霸”专项整治工作方案》的通知。

另外,包括济南、郑州等地,辟谣松绑限购限价。整体看,楼市最近出现“小阳春”,市场各种谣言明显出现。

从土地出让情况看,2019年1-3月,全国房屋新开工面积为3.9亿平方米,同比增长11.9%,增幅较1-2月扩大5.9个百分点。

其中,住宅新开工面积为28467万平方米,同比增长11.5%,增幅较1-2月扩大7.2个百分点。

从具体城市看,中原地产研究中心数据显示,3月下旬以来,部分城市的土地市场相比今年前两个月的低迷有所恢复,其中包括合肥、天津、杭州、温州等城市卖地数量有所增加。4月份,包括无锡、苏州、广州等城市的土地市场相比之前也有明显“升温”。

这一定程度上,印证了前述住建部调研所强调的“土地市场热度回升”的论断。

### 哪些城市有可能被约谈

一些城市在今年前三个月的土地出让也出现激增的情况。中指数据指出,今年前三个月,在土地出让金排名前二十的城市里,有南宁、太原、合肥、福州、天津等5个城市涨幅超过了70%,其中南宁一季度土地出让金达153.3亿元,涨幅高达640%。此外,北海、大连的一季度土地出让也同比创下惊人涨幅,分别达1664%和1241%。

溢价率方面,一线城市土地出让溢价率总体稳定,但二线城市总体楼面均价呈现上涨态势。中指数据指出,今年一季度,二线城市土地出让溢价率环比上升13个百分点。

高华证券近日研判判断,随着土地市场逐步“升温”,相关土地出让政策最宽松的时期可能已经结束。

而在房价波动方面,国家统计局数据显示,3月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;二手住宅销售价格同比上涨0.5%,涨幅比上月扩大0.2个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨12.2%,涨幅比上月扩大0.2个百分点;二手住宅销售价格同比上涨8.2%,涨幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨11.4%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;二手住宅销售价格同比上涨8.4%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。

具体涨幅上,丹东、大理、锦州、西宁、常德、厦门等二线城市新房或二手房价格指数涨幅

居前。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,住建部此次出台相关措施,很大程度上说明了其对局部市场“过热”现象的关注,也预示今后可能会在土地和房屋价格方面有相关的管控措施。

### 再次强调“房住不炒”

中共中央政治局在4月19日召开的会议上,也再次强调了房地产市场调控政策的总体基调。会议认为,要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”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。

张大伟表示,再次明确要求“房住不炒”,表明了全国房地产的调控力度将维持之前的“高温”状态。虽然最近出现了部分城市的微调,但是整体看,基本原则依然不会改变,中央遏制房价上涨的决心不会改变。

严跃进则表示,“房住不炒”的概念继续得到强调。尤其是今年一季度楼市表现还不错,二季度预计会继续上升,这个时候强调这一点,也是为了防范房地产市场大涨价的风险。

此外,政策明确了长效调控机制的概念,主要包括一城一策、因城施策、城市政府主体责任等。预计今年二季度,相关城市会有相关监管政策出台,而对地方政府的主体责任考核也会加大。

### 房企融资升温

作为市场的重要主体之一,各大房企在一季度铆足劲加大融资力度,为的是在土地出让、

行业并购以及产城开发等方面备足“子弹”。

国家统计局数据显示,1-3月份,房地产开发企业到位资金3.89万亿元,同比增长5.9%,增速比1-2月份提高3.8个百分点。其中,国内贷款7134亿元,增长2.5%;利用外资33亿元,增长1.1倍;自筹资金1.18万亿元,增长3.0%;定金及预收款1.23万亿元,增长10.5%;个人按揭贷款5645亿元,增长9.4%。

华北某房企人士近日表示,他所在的企业今年一季度新增融资规模数十亿元,渠道包括银行授信、发债、中票等工具,较去年来说,融资情况较好,也为该企业全年做好布局打下良好基础。

房企融资环境缓解,加之销售回款略有提升,房企到位资金增幅扩大,也带动了今年一季度开工率和部分城市土地溢价率等指标上扬。

上述房企人士也表示,对于政策上保持调控的定力,大部分房企企业应该有预期的,尽管融资情况在好转,“怎么花钱,对于各个房企来说,可能会更加谨慎,好的城市好的地块可能会引来疯抢。相反,不够优质的地块则会出现溢价率低甚至流拍的情况。”

销售方面,随着调控继续保持“房住不炒”的总体定位,房企的销售业绩也逐渐趋于平稳,部分企业甚至“掉向下”。

克而瑞研究中心最新报告显示,排名前三的龙头房企一季度全口径销售金额同比下降近13%。

据《中国证券报》

## 情系贫困学生 传递大爱温暖



昨日,杭州领展领克中心携手蒋金海爱心车队公益驿站及社会爱心人士,来到湖州长兴县看望6名贫困学生,为每位学生发放了1200元助学金以及大米、食用油、书籍等生活学习用品。车队队长蒋金海希望受资助的学生珍惜来之不易的学习机会,将社会各界爱心人士的真切关爱转化为自强不息、

立志成才的强大动力,刻苦学习、奋发向上。蒋金海爱心车队公益驿站的志愿者们,已连续6年和贫困学生一对一结对子捐资助学、精准扶贫。爱心车队成立16年来,在自身发展的同时始终不忘践行社会责任,传递大爱温暖,积极引导爱心公益。

通讯员连国庆 摄

## 拍租公告

受委托,本公司定于2019年4月30日下午1时30分在杭州体育馆路436号(混堂桥6号)本公司会议室举行营业用房租赁使用权拍卖会,具体事项公告如下:

**一、拍租标的:**位于杭州市富阳区鹿山街道望波街65号、67号、69号、71号商铺,建筑面积约1045㎡(地上面积525.78㎡;地下一层面积约520㎡可分割)。租赁期限为8年,第一年租金起拍价为人民币20万元。参与保证金为人民币5万元。(租金一年一付,前二年租金不变,第三年起租金每年在上一一年租金基础上递增6%,装修免租期3个月,租房履约保证金为人民币6万元。)

**二、标的展示及咨询报名时间:**自本公告发布之日起至2019年4月29日下午16时止,本公司接受咨询、报名和实地看样,并提供相关资料,凡有意租赁者,凭合法有效的身份证明等资料及参与保证金缴款凭证,前来本公司办理报名登记手续,保证金缴付至杭州天正拍卖有限公司(开户行:兴业银行杭州武林支行,账号:356950100100025172)。以报名截止时间到账为准。

**三、联系电话:**0571-28993311 13957125810 周先生  
**联系地址:**杭州体育馆路436号(混堂桥6号)  
**杭州天正拍卖有限公司**  
2019年4月22日

诸暨市杨峰餐饮管理有限公司股东于2018年6月27日决定解散公司,并于同日成立清算组。请公司债权人于本公告发布之日起45日内,向本公司清算组申报债权。特此公告。  
联系人:杨峰 联系电话:13858515370



“我有一所房子,面朝大海,春暖花开。”诗人海子的梦想,正以另一种方式在山好水好空气好的旅游胜地磐安大山深处绽放。

去年以来,磐安县在全县范围内实施“共享农屋·磐安山居”项目。该项目利用磐安良好的生态环境和农村闲置住宅,吸引城市居民来磐安创业、休闲、度假或养老,实现生态空间共享。

**小盘村去年接纳了2万人次“共享农屋”客人**  
大盘镇小盘村是磐安“共享

农屋”第一个试点村。小盘村农户李红艳家中有三间房是“共享农屋”,据她介绍,每间房的收费标准是:住1天40元,有电视、空调的房间50元/天,住一个月以上的30元/天。

至于吃饭,李红艳说,客人自己买菜,她把自家的厨房给客人使用,按人头收费:4人以下20元一天,5个人以上每人5元/天。

去年暑假期间,小盘村每天有百来位客人常住在村里,其中来自杭州、东阳、义乌、永康等地的客人比较多。“我们这空气好,

夏天很凉快,菜都是自己种的,客人们都很喜欢。”李红艳说。

之前,小盘村有不少村民在外务工,因此村里很多房屋空闲,自从实施“共享农屋”模式,该村存有“共享农屋”32户130个床位;有“共享食堂”,可一次性容纳50人就餐;有“古树公园”,园内有成片的百年古树、小峡谷、玻璃桥、索道、栈道、古道、瀑布、深潭……附近有大盘山自然保护区、园塘林场,距沙溪玫瑰庄园、孔氏家庙10分钟车程,周边旅游资源丰富。

据了解,去年仅小盘村就接纳了2万人次“共享农屋”客人。

**“共享农屋”:**  
**将闲置空屋利用 发展壮大旅游业**

据了解,磐安全县已有大盘镇小盘村、盘峰乡大岭头村、新渥

街道森屋村、翠坞村、方前镇下村等村推出“共享农屋”。随着项目规模的不断扩大,磐安县制定了“共享农屋”三年(2018—2020年)行动规划,设计“自建共享模式”“共建共享模式”“租赁共享模式”“众筹共享模式”等运营模式。出台了《共享农屋(工作流程)》《管理制度》《实施细则》,从准入条件、信息采集、交易流程、管理模式、收费标准等方面作了具体规定,并明确对完成创建的农户给予每年1000元补助,设定每年每间农屋2000元的保底收入。各村成立了“共享农屋”合作社或运营公司,具体负责对接、公共服务和矛盾纠纷调处工作。

2018年2月,磐安县文化和广电旅游体育局牵头建设“共享农屋”信息平台,将资源详细信息进行整理,并编录进数据平台。4月,平台完成建设并上线,该平台以微信小程序的形式进行推广应用,游客可通过该平台进行咨询、预订、支付、投诉和评价。

“共享农屋·磐安山居”以磐安良好生态环境为依托,激活农村闲置住宅,为城市居民中长期来磐安创业、休闲、度假或养老提供共享平台,实现城乡功能互换、生态空间共享,是乡村休闲旅游新模式,是实践“两山”理念的新载体,也是实施乡村振兴战略的新举措。

行整理,并编录进数据平台。4月,平台完成建设并上线,该平台以微信小程序的形式进行推广应用,游客可通过该平台进行咨询、预订、支付、投诉和评价。

“共享农屋·磐安山居”以磐安良好生态环境为依托,激活农村闲置住宅,为城市居民中长期来磐安创业、休闲、度假或养老提供共享平台,实现城乡功能互换、生态空间共享,是乡村休闲旅游新模式,是实践“两山”理念的新载体,也是实施乡村振兴战略的新举措。

**磐安旅游:**  
**身心两安的城市欢迎您**

林海茫茫,满目青翠,磐安就像是一个巨大的绿色盆景。在黄檀林场、园塘林场、百杖

寨,总有尝不完的农家美味,饮不尽的甜酒佳酿。春日,紫藤笋尖,尝个鲜;夏日,山粉莲藕,清个凉;秋日,菌菇药膳,熬个汤;冬日,土鸡老鸭,上个煲。

浙江之心的区位、天然氧吧的生态、江南秘境的神奇、鲜美醇美的的美食,使这里拥有一种恬静美、内蕴美、和谐美,这些简素无华、意境超然的美,让无数游客流连忘返。

采菊东篱下,悠然见南山。你的农房我的家,“共享农屋”圆了梦想。“共享农屋·磐安山居”不仅仅是一种农村新业态,而且是一种生活方式。以“共享”理念为牵引,全面盘活农村闲置资源,打造山水田园乡村综合体,促进城乡融合、连接,形成共同机制,让传统农民有财产性收入,让投资方向享有经营权收益,让城市居民在乡下有个家,共享乡村宁静清悠的美好生活。

“我在磐安有个家”,可以让你的朋友也来住;住在磐安的“共享农屋”,随处可见“绿树林边合,青山郭外斜”的田园风光;随时可闻“山川风月美,远古神灵行”的乡村故事;随时可享“开轩面场圃,把酒话桑麻”的诗意生活。磐安“共享农屋”,邀您来品。身心两安,自在磐安,磐安欢迎您!

身心两安 自在磐安

# 共享农屋 磐安山居

我在磐安有个家

扫一扫,了解更多共享农屋信息

共享农屋联系方式

- 大盘镇小盘村: 李红艳 13777544910
- 九和乡三水潭村: 杨放明 13867995510
- 双溪乡金鹤村: 傅军华 13588625833
- 盘峰乡大岭头村: 孔宝山 13857947143

**磐安县文化和广电旅游体育局**