

一线楼市升温新富阶层抢豪宅 黄牛号最高要价百万

核心提示

似曾相识的一幕又在上演。

春节过后，一线城市楼市开启了新一轮的上涨之势：上海单价8万元/平方米某楼盘开盘售罄；北京出现“日光盘”，某项目加推72套新房源，2小时售罄，销售金额达2亿元；今年前两个月，深圳一手住宅均价高达47146元/平方米，同比上涨74.84%……

与往年春节后到3月份才迎来阳春不同，在限购没有放开的情况下，北上广深等一线城市楼市的阳春已早早来临，一手住宅和二手住宅市场全面回暖。在三四线城市苦战“去库存”的背景下，一线城市楼市此次“发烧”式回暖让不少人看不明白。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌在接受媒体记者采访时直言：“一线城市房价上涨的背后实际上是供不应求造成的，供不应求导致人们对未来的市场预期还在上涨，所以房价还在往上推升。”



一线楼市节后火速升温 京沪深房价涨幅惊人

“去年12月份看了几套房，当时犹豫没买，只一个月工夫，谁知竟然涨了这么多，房子一天一个价，还没有房源。我当时看中的房子都已经涨了二三十万，还都卖掉了。”北京一位张女士向媒体记者懊悔不已地表示。

她从2015年年底就开始在北京朝阳区看房，预算是260万元，年前以这个价位可以在朝阳区南四环外找到不少房源，她当时觉得可选房源多，打算先将资金投入到生意上，等赚了钱后再买房。

让她没想到的是，仅过了一个春节，去年中意的房子每平方米至少涨了

2000元—3000元，“很多业主都是几十万几十万地上调报价，甚至有一套房有6个客户争着要看，房主却躲到外地不回来。”她告诉记者，“最近我的任务就是抓紧买，价格涨了也要买，再不买，更买不到了。”

相关数据显示，截至2月26日，北京2016年二手房签约已经高达36413套，同比上涨86.7%。从签约价格看，春节后北京二手房签约均价达到了3.82万元/平方米，环比涨幅达到了1.5%。

北京不仅二手房交易火热，新房交易同样火爆。北京2月入市的3个项目

单次推盘量均不超过百套，开盘价格也均出现上涨，涨幅在1000至2000元/平方米。其中恒华湖公馆1小时售罄，金融街(长安)中心也仅用2小时即告售罄。数据显示，2016年2月，北京新建住宅价格指数环比上涨0.21%，同比上涨8.99%，样本平均价格35160元/平方米。

相比北京，深圳、上海等一线城市的楼市火爆程度有过之而无不及。数据显示，2016年2月，深圳新建住宅价格指数环比与同比涨幅分别达到5.41%和52.55%；上海的环比与同比涨幅则分别达到1.82%、23.28%。

库存不足与政策宽松成房价上涨主因

“一线城市房价之所以呈现暴涨，跟库存不足有关系。从一线城市的库存量看，都存在一个库存规模持续下滑的态势。一线城市的市场供求关系一直是处于紧张状态，基本上没有松缓过。”顾云昌副会长向记者表示。

北京正经历房地产库存急剧回落。北京市住建委官网数据显示，截至2月28日，商品住宅期房加现房的可售库存仅70416套，这一数字已经回落到2014年4月份的水平。

某房地产研究院对全国范围35个重点城市库存数据的监测发现，截至2016年1月底，35城库存规模已出现连续4个月环比下跌、连续6个月同比下跌的态势。

某机构房地产研究院智库中心研究总监严跃进表示，目前去库存周期远远低于12个月，而且从短期看，也不可能实现库存规模的快速补给，这使得一线城市楼市短期看容易大涨。

顾云昌表示，“在城镇化进程当中，大量人口从中小城市向大城市特别是

一线城市涌入，而一线城市供应土地的数量，不足以满足城市不断发展、人口不断涌入的需要，这必然会导致地价上涨，房价上涨。”

除了库存量不足，一线城市房价上涨恐难离开宽松的政策支持。

在全国楼市去库存的总体要求下，近期，无论是中央还是地方，政策都趋向宽松。政府先后推出了减税、降首付等一系列救市政策。

先看首付，2月2日，央行发布公告，在不实施限购的城市，居民首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例25%，各地可向下浮动5个百分点；对有1套住房且相应购房贷款未结清的居民，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。有分析认为，将首套房首付比例降至两成，回到了2006年前的水准，为历史最低水平。

再看利率，在经历过多轮降准、降息的“双降”过后，房贷利率已经经历了大幅下降。

此外，自2016年2月22日起，契税新政发布，个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

还有公司债，上市房企去年发行公司债3000亿，是2014年18倍。资金面之宽松，多年未见。

其实，中央提出的去库存政策很多并不针对一线城市，但是一线城市的房价上涨却是事实。在经济学家马光远看来，一线城市的房价上涨有三个支撑：一是政策支撑，去库存政策尽管很多都不是冲着一线城市去的，但配给三四线城市的药，最终一定会进入一线城市的嘴里；二是供求关系，一线城市目前仍然是需大于供，去库存的压力并不大；三是未来的预期，未来人口的流入仍然是不可逆转的趋势。

多地酝酿调控政策

在去库存政策的背景下，春节过后一线城市楼市的热销似乎显得有些“不合时宜”。

但是，反常的背后也有规律可循，顾云昌表示：“房地产市场的特点是越涨越有人买，越买越涨；反过来，越跌越没人买，因为可能还要跌，人们就等着，等到房价往上反弹的时候，感觉再不买又涨了，然后就赶紧买。等房价到了最高点，顶不上去了，房价又开始回落。”

“一线城市的房价是周期表现，一般来说，3年左右一个周期，这在北京的房地产市场表现得很清楚。”顾云昌认为，2013年时房地产市场进入高潮，2014年则遭遇低潮，2015年开始复苏，2016年上半年又一次经历高潮，“可能到2016年的下半年或者年底之前，房价到了顶端，购买力上不去，房价就开始平稳下来，可能还会往下走。我估计2017年一线城市可能会出现低潮。”

在春节后一线城市楼市火爆的背后，一些业内人士也提示楼市投资要注意防范风险。

“一线城市的房地产市场本来就已有泡沫，但是房价却还在上涨；三四线城市的房地产没有泡沫，但是它恰恰不涨，中国房市就是如此之矛盾。”顾云

昌说。新华社则发表评论称，应该警惕某些开发商营销炒作秀和房产中介哄抬炒作，人为制造出抢房假象，导致购房者“恐慌性”入市。

在当前国家与各地宽松政策频出，一线城市房价迅速上涨的关键节点，地方政策是否收紧成为大家关注的焦点。

日前，上海市规划和国土资源管理局等四部门联合发布《关于进一步优化本市土地和住房供应结构的实施意见》指出，将进一步加大商品住房用地中小套住房供应比例，中心城区不低于70%，郊区不低于60%。

3月2日，针对高房价问题，深圳市委书记马兴瑞表示，将在原关外地区增加土地供给，鼓励开发商建房，并做好医疗、教育、交通等配套项目；其次要保证保障房供应；再者就是打击楼市投机行为。马兴瑞透露，面对地少人多的城市格局，深圳计划填海造地55平方公里、陆地整备50平方公里左右。

“当前，最重要的是要保持房地产市场的平稳发展。房地产有波动是必然的，不可能没有波动，但是如何使波动小一点，使房地产实现软着陆，是我们应该继续研究和解决的问题。”顾云昌向记者表示。

本报综合整理

一场火灾 既是侵权 又是违约!

某小区的孙某在燃放大型烟花时引起马先生家阳台出现火情并报警。物业公司人员进行了扑救，可消防栓里没有水，消防队接到报警后前往现场扑救。消防队作出火灾事故认定书，推断此次火灾的起火部位是阳台存放杂物处，火灾原因不能排除燃放烟花所致。那么马先生家的损失该由谁承担？

律师认为：燃放烟花的孙某和物业公司应承担赔偿责任。但是二者的赔偿责任产生

的基础法律关系不同。
火灾认定书中阐明马先生家的火灾不排除燃放烟花所致，因此孙某燃放烟花引发火灾，是侵权责任，所以孙某应当对马先生家因火灾造成的损失承担部分赔偿责任。而物业公司作为业主之间关系合同关系，应承担的合同义务为维护小区内的基本秩序，包括安全保障。燃放烟花爆竹本就是具有一定危险性的行为，作为物业公司，应约束、引导业主的燃放行为，而且

对于准备燃放，或者已经在燃放的人，应当进行管理，必要时予以制止。

日常生活中，物业是有能力预见在小区内楼宇密集处燃放烟花的危险后果，因此很多物业会在小区空旷处或人流比较少的地方规划一些燃放区，而且限时燃放。而本案中，孙某在小区内靠近住宅的位置燃放大型烟花，该小区物业先是没有尽到规范管理，合理引导的责任，后又在发现时未进行管理和制止，

没有完全履行合同的义务和管理职责，故对本次火灾事故的发生也有一定的责任。

另外，物业公司未保持消防栓处于正常状态，延误了救火时间，造成火灾损失的扩大，亦存在一定过错，应对火灾造成损失扩大的部分承担赔偿责任，具体赔偿比例由法院根据其过错程度以及延误火灾扑救的时间予以确定。

