



满足首套刚需 支持改善需求 遏制投机炒房

# 2018 楼市 房价“最稳”的一年

2017年已经过去,2018年楼市的调控政策成为大众关注的话题。目前来看,政策放松的可能性并不大。2017年12月23日,住建部部长王蒙徽在全国住房城乡建设工作会议上表示,2018年将针对各类需求实行差别化调控政策,满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

其实,从2017年开始,随着各地房地产调控政策的密集出台,房价结束了快速上涨,房地产开发投资进一步放缓。在“房住不炒”精神的指引下,2018年的房地产市场将何去何从?市场研究机构中国指数研究院和链家研究院针对楼市下一步的走向发表了自己的意见。比较统一的是,业内专家普遍认为,2017年将成为“超级繁荣期”的尾巴,中国房地产市场在调控的压力下,预计总体将保持稳定的态势。

## 政策:松动几无可能

楼市从热到冷,最关键的因素源于一系列调控的组合拳。需求端的限购、供应端的严控商办、信贷端的去杠杆等一系列手段,让楼市迅速降温。但同时,由于楼市调控曾经出现过先紧后松的情况,因此,这次调控政策能坚持多长时间,成了购房人普遍关心的话题。

对此,中国指数研究院分析师表示,短时间内将无法看到政策的松动。监管层已经一再强调,此次的楼市调控将建立长效机制,长效机制建设迎来关键期,市场中长期运行环境逐步确立,短期调控不会放松。

另外,未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的,不是用来炒的”这一明确的主线,坚持调控目标不动摇、力度不放松,保持调控政策的连续性、稳定性,把稳定房地产市场、化解泡沫风险作为重中之重,引导好市场预期。

链家市场研究院院长杨现领也认为,去年年末,中央政治局会议分析研究2018年经济工作时指出,2018年要引导和稳定预期,加强和改善民生,要加快住房制度改革和长效机制建设。2018年将是长效机制与短期调控结合的转折点,将进一步加快

相关长效机制政策的落实和细化,楼市政策不存在放松的可能。不过他同时也表示,由于现在北京等一线城市的政策已经十分严厉,因此政策大幅加码的可能性也不大,预计2018年的调控政策将以维持稳定为主。

## 新房:投资增速进一步下滑

对于2018年的新房市场走向,中国指数研究院的市场分析师表示,根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算,2018年,全国房地产市场将呈现“成交回落,价格趋稳,新开工、投资中低速增长”的特点。

“2018年新房投资增速将进一步下滑”的观点,杨现领也表示认同。他认为,除了货币信贷政策的收紧之外,新房投资增速的进一步下滑,还在于棚改货币化的支撑力量弱化以及房地产企业融资渠道严格受限、融资成本上升等方面。棚改由过去年均600万套减少到500万套,对销售的拉动作用逐步减弱。

具体来看,2018年不同城市的走势会产生明显的差异。其中,一线城市的成交量可能会有所上升,原因在于调控后的需求被明显压制,市场成交量明显低于正常水平。以北京为例,调控后,北京全市的月均成交量处在1万套以下的低位,明显低于2015年的正常水平。随着调控效果的消化和前期累积需求尤其是换房需求的增多,市场会小幅回暖,2018年的月均成交量将高于现有水平,逐渐恢复正常水平,但房价总体将保持平稳。

## 信贷:个贷交易持续下滑 50%,杠杆买房门槛增高

众所周知,信贷一向是决定楼市冷暖的重要指标。“在没有加杠杆的情况下,房地产的驱动力将回归基本面。”杨现领表示。

事实上,受全年信贷政策从紧的影响,2017年个贷市场成交量表现不佳。据“赚赚金融”统计数据,2017年京个贷市场全年交易量同比2016年下跌近50%。在2017年全年整体交易量

中,从二季度开始,成交量的下滑尤为明显,主要是上半年的“3.17”政策对购房人心理造成了较大影响,导致了成交量的下跌。

通过2017年1~12月全年个贷市场成交量的走势图可以看出,全年的走势皆呈现出下滑的趋势。“赚赚金融”品牌运营中心总监吴昊表示,2017年银行首套房与二套房的利率纷纷取消了折扣优惠,从2017年5月份开始,二套房利率上浮20%,而下半年从9月开始,首套房利率陆续调整为基准或上浮5%。首套房与二套房利率的双重上浮,都为购房人买房增加了不少压力。

除此之外,由于2017年银行按额度配比发放贷款,因此在整体信贷政策趋紧的情况下,银行贷款发放的整体水平便较为缓慢。尤其是进入三季度和四季度后,各家银行的放款更是异常缓慢,而且贷款审批和办理的审查也比往年更为严格,这些都导致个人住房贷款交易量持续下滑。不过吴昊预计,2018年购房人对于房价及二手房市场的观望心态或将逐渐松弛,因此成交量可能出现稳步回升的趋势。

## 市场:2018年整体楼市将下行

对于2018年的整体楼市走向,中国指数研究院分析师表示,总体来看,本轮周期将持续5年或更长时间,预计2018年市场将下行。商品房销售面积受到调控政策和货币环境的影响将出现回调,全年降幅将达到9.3%~11.3%。其中,一线城市的销售面积或将出现较为显著的下降,三四线城市在基本完成去库存后,也将随着二线城市面临市场下行的压力。

鉴于一二线城市销售回落,房企新开工意愿不足,将使全国新开工增长受限,预计全年新开工的增幅会维持在4.5%~6.5%之间。投资方面,受到新开工增速放缓的影响,预计2018年企业补仓意愿保持理性,在拿地投资支撑下,投资或将出现小幅增长,范围在5.1%~7.1%之间,价格受到销售回落影响,预计全年保持平稳。(据《中国青年报》)

## 2018 周口华耀城迎新购物狂欢节 火热进行中

□记者 曹丹 文/图

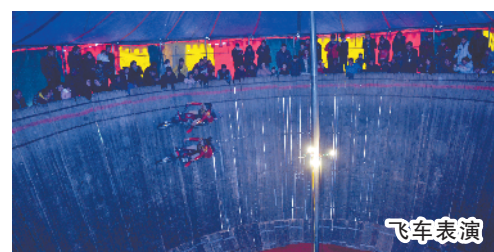
本报讯 2017年12月30日上午,周口华耀城A区的五金机电、精品商城市场张灯结彩,热闹非凡。A区街口巨大的“2018周口华耀城迎新购物狂欢节”招牌吸引了不少行人驻足观看,街道两旁摆满了各种特色小吃、干果年货和手工艺品。摊主们个个红光满面,吆喝声此起彼伏,到处洋溢着节日的喜庆气氛。

走过美食区是娱乐区,充气城堡、碰碰车等诸多游乐项目更增添了新年的气息。市民林先生拿着刚为女儿买的小玩具熊告诉记者,“我是趁着假期来这里瞅瞅年货,没想到这里真热闹。”

据了解,此次狂欢节从2017年12月30日开始,一直持续到2018年1月5日,每天都有民族杂技和马戏表演。表演场地就设在娱乐区的后方,顶棚的设计避免动物受到风吹雨淋,同时也保证每场演出受天气的干扰。巨大的围栏中,有老虎、狮子、狗熊等猛兽以及猴子、山羊、小狗等动物,时而惊险刺激、时而幽默搞怪的表演,让观众不禁拍手叫绝。



人山人海的购物狂欢节现场



飞车表演



走钢丝表演