

# 2018 房地产迎长效机制关键年 调控趋向“一城多策”

2017年,房地产政策坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”基调,地方以城市群为调控场,从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变,限购、限贷、限售叠加土拍收紧,供应结构优化,调控效果逐步显现。

业内人士分析预测,2018年房地产行业将坚持“房住不炒”定位,政策开启“一城多策”分类调控方向。在此基础上,短期调控与长效机制的衔接将更为紧密,大力培育发展住房租赁市场,深化发展共有产权住房试点,在控制房价水平的同时,完善多层次住房供应体系,构建租购并举的住房制度,推动长效机制的建立健全。

## 调控趋向“一城多策”

2018年,楼市分类调控政策在地方得到落实,兰州成为此轮调控来首个松绑限购城市。1月5日,兰州市发文对部分区域取消限购,继续限购区域则取消限购社保、纳税证明。同时,进一步强化价格备案制度,实行住房限售措施,并于2018年1月8日起正式实施。

针对兰州市的政策调整,易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,兰州政策调整的重点在于:松绑部分非核心区域限购,对限购的认定条件进行放松;对炒房依然零容忍,推出限售政策;在去库存和防投机方面落实新政策的要求。

严跃进表示,从兰州的去库存周期数据来看,维持在17个月左右的水平。一般来说,一些热点城市若是市场不错,去库存周期或存销比实际上是可以降低到12个月甚至8个月以下的水平。对于兰州房地产市场来说,市场过热过半是集中在市区,对于一些近郊区和远郊区以及郊县,实际上去库存周期还是比较高的。

“所以严格收紧限购政策意义不大。此次调整政策,也是考虑到郊区市场去库存的导向,所以对于此类区域撤限购变限售,既去库存也防范炒房,具有积极意义”。严跃进说,预计后续对于一些省会城市来说,郊区市场的购房政策会适当放松,而市区房

源不多且房价容易炒作,所以政策松绑可能性相对不大。

“2018年1月份以来,兰州调整限购,南京松绑户籍,房地产调控正式开启一城多策时代”。中原地产首席分析师张大伟分析认为,“2017年房地产市场调控最成功的地方是:在热点城市房价被抑制的情况下,全国房地产市场依然维持向前推动的经济活力。因此,2018年政策调控的方向依然是维持这个方向的发展趋势。”

2017年12月底召开的全国住房城乡建设工作会议要求,2018年抓好房地产市场分类调控,促进房地产市场平稳健康发展。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。库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。

张大伟分析认为,从未来趋势看,在房价出现波动的情况下,调控政策过严的城市,政策加码的必要性已经不复存在。“以最典型的兰州为例,库存过多的区域松绑政策,库存少的区域加码调控,符合调控的大方向。”

他预计,后续还会有更多城市会出现类似政策调整,以往部分城市的“一刀切”限购并不利于市场平稳,未来更多的城市将执行一城多策,调控形势趋向多样化。



## 坚持“房住不炒”定位

中原地产研究中心统计数据显示,2017年内,全国接近110个城市与部门(县级以上)陆续发布的调控政策次数多达270次以上。其中北京、上海、广州、深圳、杭州、成都等城市多次发布政策,尤其是仅北京发布的各类型房地产调控政策超过30次。

中国指数研究院的统计数据显示,2017年全年,以城市群为调控主场,从中心城市向周边三四线城市逐步扩围。在“房子是用来住的,不是用来炒的”导向下,各地政府积极深化房地产政策调控。截至2017年12月底,90个地级以上城市(约200项政策)和35个县市(约41项政策)出台调控,海南、河北从省级层面全面调控。此轮调控总体上表现为持续时间更长、涉及城市更多、政策强度更大。

张大伟说,从2017年的调控基调来看,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位;从调控城市看,15个热点城市是调控热点;另外还从一二线城市开始,逐渐向周围城市扩围。

分区域来看,长三角、珠三角、京

津冀三大城市群内部三四线城市联动中心城市出台收紧政策;2017年下半年,三四线城市调控进一步扩围,集中在山东半岛城市群、海西城市群、安徽中部及中西部地区重点城市周边的三四线城市。

中指院相关负责人分析认为,2018年房地产工作重点是要抓好房地产市场分类调控,促进房地产市场平稳健康发展。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,保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性,继续严格执行各项调控措施,防范化解房地产市场风险。

该负责人表示,2018年针对各类需求实行差别化调控政策,因城、因区施策将持续发酵,城市群各级城市间调控将继续协作发力,满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房,库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。此外,区域协调和城乡统筹也将重点推进,引导人口和住房需求合理分布。

## “长效机制”迎来关键年

中指院方面认为,2018年我国在落实“住有所居”目标上将迈出实质性步伐,长效机制将是中长期房地产发展的重点。其中,推进住房制度改革将是首要工作。这方面包括:加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

在租赁市场方面,未来人口净流入的大中城市将大力发展住房租赁市场特别是长期租赁,试点城市相关租赁政策也将进一步落实和细化。推进国有租赁企业的建设,支持专业化、机构化住房租赁企业发展,抓紧推进住房租赁立法,加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台,推动住房租赁市场更加规范化、专业化。此外,也将分层次多渠道解决群众住房问题,扎实

推进棚改工作、提升公租房保障能力、因地制宜发展共有产权住房。

平安证券分析师杨侃分析指出,2018年预计调控政策大概率维持现状,大幅加码或放松可能性均不大。原因在于:首先,十九大报告进一步强调坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,中央经济工作会议及住建部会议均强调调控政策的连续性和稳定性;其次,2017年九部委出台《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,在长效机制建设完成之前,仍需要以调控换取时间;此外,尽管经济下行压力仍在,但短期工业增加值增长相对平稳;最后,2017年各线城市房价涨幅明显回落,热点城市住宅价格亦呈现不同程度降温,调

控已逐见成效。同时,住建部明确“满足首套刚需,支持改善需求”。综合来看,未来政策大幅加码概率不大。

针对房地产市场“长效机制”建设,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析预测,首先,楼市调控长效机制将加速建立,房产税相关问题作为长效机制的核心将会更快解决和推进;其次,现有的紧缩性调控政策会长期持续,短期内基本不会放松;此外,一城一策、分城施策的差异化调控方式不会改变,未来我们将看到更多城市出台收紧楼市新政,也能看到部分城市仍在积极去库存。

胡景晖表示,2018年“房地产长效机制”将由理论层面进入实践层面。对炒房的打击还将持续,楼市交易,特别

是收紧政策城市的楼市交易将基本由自住需求客户完成。更多资源会倾斜到租赁市场,房地产市场的功能将从投资增值向满足人们的居住需求回归。

“历史数据表明,政策对我国房地产市场有着决定性的影响。加快建立市场调节长效机制、减少短周期的市场调控十分必要。”胡景晖说,“当然,长效机制的建立是一项系统而长期的工程,只有土地财政、税收、立法等各方面都有大量变革后才能建立。长远来看,还需要合理配置资源,优化产业布局,引导人口流动。作为全国房地产市场的标杆,尤其是北京,将会在长效机制的建立中起到至关重要的作用”。

(高伟)