

楼市：“房住不炒”不动摇

国家统计局近日公布的数据显示，今年前三季度，我国一二三线城市商品住宅销售价格平均涨幅比去年同期有所回落，各地楼市调控持续加码成效显现。然而，面对经济转型时期外部不确定性增强与经济下行压力增大，不乏呼吁各地“放松房地产调控以提振经济”的声音。对此，分析人士指出，中国房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”这一基本定位不会出现动摇。楼市调控措施，不是虚张声势的“花架子”，而是促进房地产市场健康发展、帮助实体经济不断壮大、提升民众生活质量与获得感的真功夫。

市场逐渐回归理性

从数据来看，全国各地楼市在持续调控之下逐步回归理性态势明显。据初步测算，今年9月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格由上一个月上涨0.3%转为下降0.1%；31个二线城市与35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格涨幅比此前一个月均有所回落。从今年前三季度平均来看，一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格涨幅皆比去年同期有明显回落。

“2018年9月全国百城库存数据出现上涨，说明供给规模较大，而市场去化效果一般。库存走势也使得房企营销压力增大，进而会更加

依赖以价换量的策略。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，房地产库存规模增加，一定程度上解决了当前城市库存不足和缺货的状态，同时也增加了购房者议价的空间。

对于房地产市场的降温，市场人士普遍认为在意料之中。交通银行金融研究中心资深研究员夏丹表示，当前房地产调控时间和强度持续深化，9月房价环比涨幅明显缩窄，意味着市场预期发生了转变。恒丰银行研究院宏观经济研究中心主任蔡浩分析，在融资收紧、偿债压力增加、项目去化率下降的情况下，房地产企业四季度或选择以价换量，以保证现金周转和完成年度销售目标。

分类调控不会放松

总体上看，正是在“房住不炒”的定位之下，各地继续坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因城因地制宜、精准施策，才有了房地产市场趋于理性、平稳、健康的难得态势。

“今年以来，房地产调控总体上看是很有成效的。我们抑制了房价的非理性上涨，同时，调控政策对开发商和中介的影响较大，资金链紧张迫使房企不敢再盲目扩张。”北京科技大学经济贸易系主任何维达说。

值得注意的是，《中共住房城乡建设部党组关于巡视整改进展情况的通

报》中释放了有价值的最新信号。《通报》指出，住建部坚决落实“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，加大分类调控、精准施策力度，加快推进住房制度建设。同时，保持调控政策连续性稳定性，落实地方主体责任，促进房地产市场平稳运行。

“房地产调控政策的初衷，就是让房屋回归居住属性。因此，面对经济下行压力，我们应该保持政策的定力和连续性，既不能放松房地产调控，让房地产调控半途而废、前功尽弃；也不宜盲目加大调控，突然增加相关企业、银行和购房者的额外压力。”何维达说。

加速建立长效机制

面对房地产市场投机炒作对实体经济的危害，有必要在需求侧与供给侧管理同时发力。有关专家建议，应加快建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，推进形成租购并举的住房制度。

苏宁金融研究院宏观经济研究中心主任黄志龙表示，楼市长效机制的内容包括金融、财税、投资、土地、立法等多方面。长期来看，金融领域的长效机制建设应设立住房银行，支持租赁市场的发展；财税政策的重点是完善交易环节的各种税收，例如推出房地产税；投资政策的重点要发展多元化的投资主体；土地政策可以重点

发力集体土地用于租赁市场发展，形成租售并举的市场格局；立法方面，包括研究推出住房法、房地产税法等。

何维达表示，探索建立房地产调控的长效机制，除了适当运用货币政策和财政政策之外，还应注重三方面问题：一是加强供给侧改革，调整住房结构，增加经济适用房供给；二是有序推出房地产税，提升非自住房屋作为资产的持有成本，同时注重引导好市场预期；三是新城建设或者开发区规划应该多参照日本、新加坡等国经验，推动上班与居住“就近解决”，避免上下班人口大迁移，从而缓解房地产调控压力。

（据《人民日报》）

