

11月全国楼市整体退热 房价虚高城市或有风险

近期，全国房价走势趋于平稳，对楼市的预期不再单一乐观，房地产政策也基本没有继续加码。有分析称，少部分房价虚高的二三四线城市可能进入风险释放区域。

房地产市场整体退热

全国房价走势趋于平稳。58安居客房产研究院近日发布的一份报告显示，11月，受重点监测的67个城市二手房挂牌均价为每平方米15163元，环比下降0.3%。

其中，北京、深圳、上海、广州二手房挂牌价分别为每平方米59610元、53756元、50240元和32273元，与上月相比，4个城市的二手房挂牌价均有小幅下降。

“在经济政策稳定的大背景下，11月中国房地产行业也保持了一定的稳定性。从量价来看，全国楼市整体进入下行通道，住房向理性居住需求回归。”58安居客房产研究院首席分析师张波说。

另据国家统计局发布的10月70城房价数据，二手房方面，一二三线城市环比涨幅均出现下降；新房方面，一线涨幅持平、二线回落、三线微扩。

购房者信心指数降至近两年的最低点。12月3日，58同城、安居客联合中国社科院等发布的《中国房地产大数据报告(2018)》显示，10月，购房者信心指数环比下降4.2%，为2017年1月以来最低点。

“近两年购房者信心指数的最高点在2018年2月，此后一路下滑，反映了购房者市场预期由乐观向相对悲观的转变。”上述报告称。

调控政策没有继续加码

房地产调控政策在楼市降温中发挥了重要作用。

中国社科院财经战略研究院发布的《中国住房市场发展月度分析报告》指出，在中央政治局会议定调坚决遏制房价上涨后，房价上涨预期有了显著的改变。市场观望情绪增强，投资投机热情下降。

“房地产调控政策保持了其平稳性与延续性，部分开发商及住房投资者关于调控政策放松的预期落空。”《中国住房市场发展月度分析报告》称。

值得注意的是，11月，房地产政策基本不再继续加码。

“相比之前的频繁收紧，11月份，楼市相关的约束性政策锐减。”中原地产首席分析师张大伟说。据中原地产统计，11月以来，各地房地产调控政策发布约20次，相比之前每月平均40次的水平明显减少。11月份也成为2018年全年房地产政策发布最少的月份。

张大伟认为，房价涨幅明显放缓是约束性政策减少的主要原因。不过，虽然调控政策已经见底，但依然将在底部运行一段时间。

易居房地产研究院副院长杨红旭也表示，如今调控政策已经企稳，不再加码，但也暂时不会放松。

房价虚高城市或有风险

“短期内，一二线城市房价稳中略降，三四线城市涨幅进一步下降。少部分房价虚高的二三四线城市可能进入风险释放区域。”《中国房地产大数据报告(2018)》指出。

一线城市重新成为楼市避风港。一线城市已经进入存量房市场，受开发市场波动及商品房库存变动因素的影响较小，市场变动主要取决于政策特别是融资条件的变化，但政策进一步趋紧的可能性并不大。

三四线城市楼市热度难以

为继。调控政策向三四线城市延伸，使三四线城市住房投资投机活动受到抑制。同时，棚改货币化政策淡出，对快速上涨的三四线城市房价起到釜底抽薪的功效。

租赁市场将迎来大发展？

在调控房价的同时，国家层面面对租房市场的政策支持力度不断加大。特别是对于长租公寓的发展，考虑到其租金收益率低、成本回收期长的特性，相关部门给予了充分的金融政策支持。

根据《中国房地产大数据报告(2018)》，北京、上海、深圳、成都、武汉等重点城市长租公寓市场发展迅速。2018年11月，全国品牌公寓信息发布量同比增长83.37%。不过，在快速发展的过程中，长租公寓利用金融杠杆加价争夺房源的行为推高了部分城市的短期租金。报告称，以北京为例，与2017年12月相比，北京2018年7月长租公寓房源租金累计上涨13.04%，远高于同期普通房源租金涨幅(7.32%)。

2018年上半年，部分城市房租上涨较快。除了长租公寓利用资本杠杆争抢房源外，大城市存量住房总量不足也是一个重要原因。

在严厉的限购限贷政策作用下，虽然当前房价上涨得到了抑制，但是住房供求矛盾仍通过一些曲折的形式表现出来。比如住房租金快速上涨等，就在一定程度上反映了一些大城市的住房供应偏紧局面。

《中国房地产大数据报告(2018)》认为，房屋租赁产业将迎来大发展，但租房市场有待进一步规范化发展。建议建立完善的住房租赁市场相关制度，多渠道扩大重点城市租赁房源，包括加快公租房的建设与配租等。（据中国新闻网）