

业内预测 2019 年楼市调控政策难松动

随着楼市调控政策的不断深入,调控效果逐渐显现,一线城市和部分热点二线城市房地产市场恢复稳定,部分三四线城市房地产市场出现降温。展望 2019 年,我国楼市调控政策有没有松动的可能性?我国土地市场是冷是热?新房市场将会有有什么变化?这些问题都是社会各界关注的焦点。让我们听一听业内专家的分析。

楼市调控政策难松动

在中央提出“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位之后,我国多个城市出台各种楼市调控政策,从限购、限贷、限价到限售,将投机者和炒房者都挤了出去。于是,我国多个城市房地产市场逐渐恢复稳定。

2019 年我国楼市调控政策会松

动吗?对此,合硕机构首席分析师郭毅表示,“今年 10 月中央政策局经济工作会议上未提及房地产,一方面显示出当前调控政策已见成效,无从紧必要;另一方面,在经济遭遇下行压力之下,稳定更为关键。预计 2019 年房地产市场政策环境将有所改善,但全面放松的可能性微乎其微。”

货币政策稳健中性

2017 年,我国多个城市信贷政策收紧,对当地房地产市场产生了不同程度的影响。易居智库研究总监严跃进对记者说,“2018 年,货币政策明显是前紧后松,尤其是下半年随着降准政策效应的释放,楼市中的融资包括发债等,将迎来较好的机会。”

“年末货币政策环境趋于宽松,

银行虽然信贷额度有所提升,但对企业信贷投放仍然较为谨慎,风险偏好并未提升,表现出‘不敢贷’、‘不愿贷’的特点。”郭毅说,预计 2019 年仍将维持积极的财政政策和稳健中性的货币政策,宽松的货币政策环境有望对楼市起到一定的稳定和支撑作用。

土地市场回归理性

2018 年,在楼市调控政策收紧的大背景下,无论是以北京为代表的一线城市,还是热点二三线城市,土地市场整体呈现出“降温”态势。

“2018 年,全国土地市场中,土地流拍、底价成交、低溢价成交等现象不断涌现。临近年底,多个城市土地市场供应量增加,土地市场有了一些回暖的迹象。”严跃进说,预计 2019 年,房企拿地将保持谨慎的态度,土地市场回归理性。

据合硕机构统计数据显示,今

年北京共成交 35 宗住宅用地,平均溢价率仅 15.6%。此外,今年上半年北京出现了 4 宗地块流拍流标的现象。

中原集团北京顾问中心高级经理靳瑞欣认为,由于北京供应的住宅用地,多有附加的条件,且拿地成本相对较高,再加上存在限价,未来土地溢价相应减少了,所以房地产企业在北京拿地的热情降低了。2019 年,多数房地产企业以“维持稳定”为主,在北京拿地将会更加谨慎。



房企销售压力继续加大

据国家统计局发布的 2018 年 10 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,从环比看,四个一线城市新建商品住宅销售价格持平;二手住宅销售价格下降 0.2%,降幅比 9 月扩大 0.1 个百分点,其中北京、上海和广州均下降 0.2%,深圳下降 0.6%。31 个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 1.0%和 0.3%,涨幅比 9 月分别回落 0.1 和 0.5 个百分点。35 个三线城市新建商品住宅价格上涨 1.1%,涨幅比 9 月扩大 0.2 个百分点;二手住宅销售

价格上涨 0.5%,涨幅比 9 月回落 0.3 个百分点。

在大范围、大力度的调控下,各地房地产市场出现明显分化。

我爱我家研究院分析师说,在当前全国房地产政策形势趋紧、限购限贷限售成为各城市标配的情况下,楼市已很难提升热度。随着政策的持续收紧,未来楼市从一线到二三线都会逐步回归理性,全国市场将日趋稳定。

“2019 年,房地产企业销售的压力会继续加大,还会积极地进行促销的。”严跃进说。(据《北京晨报》)

11 月楼市成交量环比小幅增长

临近年底,开发企业加速推盘,促使 11 月份楼市成交量小幅反弹。近日,易居房地产研究院发布的住宅市场成交报告显示,11 月份,全国受监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长 9%,同比增长 20%。

11 月份,受监测的 4 个一线城市新建商品住宅成交面积环比持平,同比下降 11%。18 个二线城市新建商品住宅成交面积环比增长 16%,同比增长 18%。其中 8 个东部二线城市新建商品住宅成交面积环比增长 69%,同比增长 45%;18 个三四线城市新建商

品住宅成交面积环比下降 1%,同比增长 33%。

值得一提的是,其中 7 个本轮调控较严的三四线城市(限购或限贷)新建商品住宅成交面积环比下降 3%,同比增长 58%;11 个本轮未调控或弱调控(仅限售)的三四线城市新建商品住宅成交面积环比增长 1%,同比增长 15%。

“一二线城市平稳,三线城市有所降温。”易居研究院研究员沈昕表示,综合今年 1~11 月份市场数据,40 个城市累计成交面积同比增长 8%。其中一线

城市累计同比下降 9%,二线城市累计同比小幅增长 4%;三四线城市累计同比增长 26%。

今年以来,地方城市陆续出台或升级了“分类调控,因城施策”的楼市调控政策,并且以个人房贷利率上浮为代表的信贷政策趋紧也有效打击了投资投机需求。

沈昕分析认为,今年以来,40 城累计成交面积同比增速曲线出现了反弹,这主要是因为年初以来三四线城市尤其是未调控或弱调控的三四线城市成交面积增长较多,三季度以来同

比增幅已持续放缓。“考虑到内部环境调控政策短期内不会放松,外部环境复杂多变,判断出该曲线在经历小幅反弹后仍将保持下行趋势。”

“预计到 2019 年初,40 城成交量将继续萎缩,尤其是未调控或弱调控的三四线城市,将面临较大的下跌风险。”沈昕进一步分析指出,分城市类别看,一线城市成交由于已经处于低位,下跌空间有限,有望企稳;东部二线和中部二线城市成交量将逐渐萎缩;其他二线及三四线城市则面临较大下跌风险。(据《经济参考报》)