

2018 年楼市 持续调控坚决遏制房价上涨

2018 年,中国房地产市场持续调控,“坚决遏制房价上涨,加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”成为房地产市场主基调。房地产市场总体上保持平稳运行,逐步回归理性,热点城市房价过快上涨势头得到遏制。

房价： 一线城市持续趋稳 二三线城市回归理性

国家统计局数据显示,11 月份,一二三线城市新房价格同比累计平均涨幅均比去年同期回落,前期热度不减的二三线城市房价涨幅也趋于稳定。深圳和厦门 2 个城市新房价格已低于去年同期,房价过快上涨趋势在 2018 年底基本被遏制。

记者近期在多地调查发现,不少房企出于冲刺业绩和融资成本压力,正陆续申领预售证,大量新盘集中入市,价格基本较年初计划售价打了八折。多地二手房的议价空间也逐渐增大,但真正出手的购房者较少,成交量下滑。

国家统计局数据显示,1 至 11 月,一线城市新建商品住宅销售价格平均同比微涨 0.3%,涨幅比去年同期回落 10.6 个百分点。11 月份,北上广深四城二手房连续 2 个月下跌,且价格跌幅持续扩大。

国家统计局数据显示,7 月份,70 个大中城市房价环比上涨的城市增至 65 个,比 2 月份的 44 个增长近五成。“人才新政”降低了限购门槛,使部分城市楼市供给更为紧张,带来房价上涨预期。”中原地产首席分析师张大伟认为。

楼市升温让各地的房地产调控政策持续加码。7 月 31 日,中央政治局会议指出,下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

易居企业集团首席执行官丁祖昱认为,各地楼市调控持续加码,房价上涨过快的城市几乎均出台了遏制投机需求的相关措施,房价上涨趋势得到遏制,房价预期也开始扭转。未来一段时间内,全国房地产市场将总体上保持平稳运行。

租赁： 租购并举进行时 长租公寓遭遇“成长的烦恼”

作为解决“住有所居”重要途径的住房租赁市场,在 2018 年实现重要突破,租购并举格局加快建立。

住建部有关负责人表示,2018 年我国加快培育和规范发展住房租赁市场,在 12 个大中城市开展住房租赁试点,在 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。中央加快研究和制定住房租赁和住房销售管理条例,规范住房租赁和销售行为,维护当事人合法权益。

自去年上海首推纯租赁住房用地开始,今年广州、深圳、杭州、郑州等地陆续推出“只租不售”地块,北京计划在未来 5 年提供租赁用地约 1300 公顷、租赁住房合计约 50 万套。

住房租赁市场的参与主体更加多元。开发商、专业化租赁运营商、中介机构、酒店集团等各类企业纷纷抢滩“新风口”,打造自有租赁公寓品牌。

多地政府打造的住房租赁交易服务平台投入使用。截至目前,全国已有 10 余个城市搭建官方平台。

然而,在大量社会资本涌入长租公寓领域的背后,由于欠缺准入门槛、标准规范以及法律法规,市场发展良莠不齐的问题日渐突出。例如,一些不具规模的企业跟 P2P 等小额贷款公司合作,过度使用杠杆增大了住房租赁企业和租客的风险。

此外,长租公寓还被视为推涨房租的重要因素。易居智库研究总监严跃进表示,一些长租公寓运营商,为了扩大规模,以高于市场正常价格的 20%到 40%恶性争抢房源,人为抬高收房价格,让长租公寓的租金也呈现高端化趋势。

针对租房市场出现的乱象,多地监管部门采取了行动。7 月份以来,已有北京、上海、深圳、南京和西安等 20 余个城市出台住房租赁新政,通过用地保障、增加房源投入、规范“租金贷”及其他住房租赁交易服务等举措,促进住房租赁市场健康发展。

全国房地产商会联盟主席顾云昌认为,我国住房租赁市场还不够成熟,政府应从制度建设、金融支持、服务保障等多方面入手,实现租售“两条腿”走路。

地价： 溢价率持续走低 土地市场降温

楼市的严格调控效应已传导至土地市场。住房销售市场遇冷让高价拿地的开发商“套牢”,房企在拿地方面变得谨慎理性,土拍市场热度也随之退却。

去年年初,中海地产以总价 50.9 亿元、溢价率超过 71%拍得松江三幅宅地,这一位于上海远郊的区域楼板价创出新高,突破 3 万元/平方米。近期,该地块所建项目“中海九峯里”推出的 500 余套房源却几乎无人问津,楼盘首开仅售出十余套。在南京、苏州和镇江等地所拿多幅高价地块也在调控之下,销售承压无法入市。

一位房企高管表示,在楼市调控高压不减的态势之下,商品房销售价格无法再现快速增长甚至还要下调,房企利润空间难以把握。因此,不少房企尽量不通过招拍挂的形式拿高价地。

中国指数研究院统计显示,下半年以来,随着土地供应增多,低溢价乃至底价成交渐成常态,土地流拍数量也明显增多。2018 年 11 月,全国 300 个城市住宅类用地平均溢价率为 7%,较去年同期下降 15 个百分点。其中,上海、宁波、天津、成都和南京等重点城市的土地成交平均溢价率同比降幅超过 70%。据统计,今年上海成交地块大部分以底价成交。除溢价率下行外,上海、北京、重庆、苏州和深圳等热点城市的地价与去年同期相比也出现下降。

新城控股高级副总裁欧阳捷表示,流拍地增多是土地市场回归理性的信号。“过去 20 多年,地价的不断上涨传导至新房房价,进而影响周边二手房价格,构成了房价不断上涨的逻辑链条。地价不断下行将引导消费者预期,促使房价进一步回归理性。”(据新华网)