

楼市将进入长效机制构建轨道

中央经济工作会议指出,“要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系。”这标志着我国房地产市场将从短期差别化调控进入构建楼市健康发展长效机制的轨道。

过去近两年的房地产市场分类调控,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,热点城市投机炒作动能基本消退,楼市迈出回归居住属性的坚实一步,坚挺的房价出现了松动,市场非理性成交回落。据国家统计局数据,2018年11月,我国一线城市二手住宅销售价格持续下降,15个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有3个,较上月增加1个。受到资金面压力趋紧的影响,房地产开发企业以价换量的动力明显增强;同时二手房市场漫天要价情况也显著减少,市场成交渐趋理性。这些,都为下一步构建房地产市场健康发展长效机制奠定了坚实的基础。

构建房地产市场健康发展长效机制,房住不炒是根本定位。过去两年我国房地产调控取得预期成效的基本经验,就是深入落实房住不炒,

即在保障合理住房需求同时,有效抑制住房投资需求,严厉打击投机炒作行为,保持房地产市场的平稳运行。当前我国经济运行稳中有变,变中有忧,外部环境复杂严峻,经济面临下行压力,客观上需要房地产市场能够理性应对,因城施策,分类指导。

构建房地产市场健康发展长效机制,关键是要夯实城市政府主体责任。在因城施策、分类指导的政策框架内,城市政府居于构建房地产市场健康发展长效机制的中心地位,既是政策实施的主体,也要切实承担落实房住不炒的责任。地方经济的稳定增长和财政健康的可持续,都离不开健康发展的房地产市场。值得注意的是,当前我国楼市稳增长的边际作用已经受到了终端需求刚性约束。若是过于看重政策措施的短期效果,而不顾中长期效应,不仅没有可能形成长效机制,而且反过来还会阻碍长效机制的建设,损害到中期经济增长,并引发市场风险过度积聚。因此,夯实城市政府主体责任,既要鼓励城市政府因城施策,也要加强对城市政府的分类指导,更要强化对房地产政策措施效应的监测与督导,确保政策实施后房住不炒的底线不被突破。

构建房地产市场健康发展长效机制,基础是完善住房市场体系和住房保障体系。应该看到,住房市场既包括商品房市场,也包括住房租赁市场。完善住房市场体系,就是要充分发展住房市场的各个子市场供应,利用市场机制和法律制度,来调节和保障不同种类的住房需求,实现绝大多数人各得其所。同时也要尽快完善城市住房保障体系,增加包括限价房、廉租房、公租房在内的保障房供应,积极满足城市中低收入人群基本居住需求,特别是热点城市新就业大学生、外来务工人员的刚性居住需求,这不仅关系到城市社会就业的稳定,也关系到经济增长基础的稳固。

综合看,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,既是构建我国房地产市场健康发展长效机制的逻辑起点,也是最终归宿。关键就是要发挥城市政府的主观能动作用,既要鼓励城市政府因城施策,也要进行分类指导,强化督导问责。而基础则是不断完善住房市场体系和住房保障体系,既发挥市场机制的调节作用,又有公共职能供应,确保满足所有人的居住需求。

(据《经济参考报》)

地价低位徘徊 今年主要一二线城市土地收入普遍缩水

12月24日,北京市以拍卖方式出让怀柔区一宗地块,本次出让限定商品住房销售价格,并设定土地合理上限价格。该地块最终仅获一轮报价,以25.55亿元底价拍出。

“本地块属于北京远郊区,地块属性相对复杂,所以再次出现底价成交。”中原地产首席分析师张大伟认为,“2018年‘限竞房’地块已经达到85宗,全年土地市场即将收尾。”张大伟进一步指出,“截至日前,北京市2018年已经成交土地1613.69亿元,预计全年土地成交金额大约在1680亿元左右,相比2017年全年的2609亿元减少

四成。”

事实上,不仅仅是北京市,由于2018年以来土地流拍数量明显增加,土地价格持续低位徘徊,溢价率大幅降低。综合全国数据来看,年内主要一二线城市土地出让收入普遍缩水。

中国指数研究院近日发布的数据显示,2018年1-11月,全国300个城市住宅用地成交楼面价同比持续下跌,溢价率回落。前11月各类用地成交楼面价为2151元/平方米,同比下跌10%。其中,住宅用地成交楼面价为3781元/平方米,同比下跌8.4%。溢价率方面,前11月300个城市各类用地

平均溢价率为14.2%,较2017年同期下降16.4个百分点。其中,住宅用地平均溢价率为16.1%,同比下降19.5个百分点。

此外,2018年全国土地市场流拍宗数创下新高。今年1-11月,全国300个城市共流拍700宗住宅用地,总规划建筑面积为8534万平方米,约是2017年全年流拍地块总规划建筑面积的2.9倍。从占比来看,流拍宗数占总推出宗数的比重为7.8%,为2010年以来的最高值。

中指院相关负责人分析认为,“年内房地产供需两端信贷资金逐渐收

紧,加之土地出让限制政策频出,竞自持、竞配建、限价房等逐渐成为重点城市推地的基本要求,部分附带条件过多的地块以及非优质地块遭遇流拍。”

业内普遍分析认为,全国土地市场在2018年下半年以来明显降温,既有市场调整后开发商预期改变的因素,也有资金紧张投资收缩的影响;但更关键的是,过去一轮市场周期,地价上行面临房价预期止涨的冲击,房企对于高地价愈发慎重,更多企业选择观望和等待。

(据《人民日报》)

