

“一城一策”不等于放松调控 “房住不炒”定位没变



近期,房地产市场引发的关注颇多。个别城市政策调整的消息不时传出,加上当前局部楼市呈现小幅回温态势,有观点据此认为房地产市场调控释放了放松信号。果真如此吗?

从数据看,今年以来楼市仍以“稳”为主基调,这也是居民预期的主要方向。住房和城乡建设部副部长倪虹在中国发展高层论坛2019年年会上也表示,房地产调控不动摇,保持政策的连续性。专家分析,在夯实城市主体责任要求下,一城一策、因城施策将是未来调控主要方式,但“房住不炒”定位不变,稳地价、稳房价、稳预期,防止楼市大起大落仍将是各地的主要调控目标。

1. 楼市表现总体企稳

近日,国家统计局发布2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据,据此可以观察各地楼市表现。

“2月份商品住宅销售价格涨幅稳定。”国家统计局城市司高级统计师刘建伟这样分析。据初步测算,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.1个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%,涨幅连续3个月相同。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月回落0.2个百分点。

企稳是今年以来房市关键词之一。中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组以142个样本城市为研究对象得出的《中国住房市场发展月

度分析报告》显示,2019年1月全国房价总体趋稳,环比跌幅较上月明显收窄,下跌城市数较快减少。

报告分析,一方面,全球经济增长前景不明,房地产调控政策并未转向,货币化棚改政策淡出低库存城市,这些因素都使房价继续上涨的动能得到有效遏制;另一方面,资本市场的资金紧张状况有效缓解,住房市场融资环境得到改善。在各方因素的综合作用下,房价下跌的动力减弱,全国房价总体止跌企稳。

居民预期也以稳为主。中国人民银行近期发布2019年第一季度城镇储户问卷调查,对全国50个城市2万户城镇储户的调查结果显示,超五成居民对下季度房价的预期为“基本不变”。

2. “一城一策”正在进行

然而,今年以来,个别地方楼市调控政策“松绑”的消息不时传出。值得注意的是,许多所谓政策调整尚无官方文件支持,甚至被地方政府明确否认。例如,近日网上流传关于济南市取消限价等政策调整的不实言论,对此,济南市城乡建设委新闻发言人重申:坚持房地产市场调控不动摇。

观察今年以来政策走向,不仅总体调控没有松动,“一城一策”的走向也更加明显。

例如,福建省提出落实城市主体责任,编制实施住房发展规划,福州、厦门编制“一城一策”实施方案;河南省明确坚持因地制宜、综合施策,实行“一城一策”;上海表示正在研究制定完善房地产市场调控“一城一策”

的长效机制。另外,杭州、宁波、成都、长沙等地明确将开展房地产市场调控“一城一策”试点。防范高地价、高房价、高杠杆风险仍是年初地方两会提出的重点。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华对本报记者分析,各地房地产市场情况差异大、形势变化快,中央提出夯实城市主体责任,就是要让地方政府根据具体条件来实施调控,结合地方实情来完成调控目标。地方政府要避免楼市失控,既不能大起,也不能大落,否则将承担责任。在因城施策的过程中,需要警惕的是个别地方政府出于增长需求、财政压力而冒出放松调控的冲动或调控政策影响与初衷不符,但“一城一策”仍是未来方向。

3. 坚持楼市调控不动摇

住房和城乡建设部部长王蒙徽近日表示,去年以来,房地产市场总体保持平稳运行态势,市场预期也发生积极变化。一是住房成交面积增速放缓;二是住房成交价格总体平稳;三是住房市场预期逐渐趋于理性。

这种平稳态势能否延续?邹琳华认为,二三季度各地楼市仍将以稳为主基调。一方面,中央的调控方向短时间内不会发生转向,各地调控也将上级部门的监督下进行;另一方面,房地产市场需要资金和信贷的支持,目前这方面政策也未见较大调整的可能性。个别城市有小幅回

温现象,但不会影响全国的基本走势。王蒙徽说,2019年将稳妥实施房地产市场平稳发展的长效机制工作方案,具体做到五个坚持:第一是坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位;二是坚持住房市场体系和住房保障体系;三是坚持落实城市主体责任,因城施策、分类指导,把稳低价、稳房价、稳预期责任落到实处;四是调结构、转方式,大力培育租赁市场,重点解决新市民的住房问题;五是保持政策连续性和稳定性,防止大起大落。

(据《人民日报》)

