

“平稳”仍是房地产市场关键词



9月17日,国家统计局发布了2019年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。总体来看,8月当月,不论是新建商品住宅还是二手住宅,环比价格上涨城市分别为55城与43城,数量均较上月明显下滑。分析人士指出,尽管“金九银十”传统销售旺季临近,但各地楼市整体平稳态势依然得以延续,这一方面体现出调控政策所发挥的效果,另一方面也反映出“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位正在深刻改变房地产市场发展格局。

总体延续平稳态势

据国家统计局城市司首席统计师孔鹏介绍,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%,涨幅与上月相同,其中北京上涨0.5%,上海上涨0.3%,广州和深圳均上涨0.2%;同比上涨4.2%,涨幅比上月回落0.1个百分点。二手住宅销售价格环比持平,上月为上涨0.3%,其中北京下降0.4%,上海和广州均持平,深圳上涨0.2%;同比下降0.2%,是去年6月以来的首次转降。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.5%和0.2%,涨幅比上月均回落0.2个百分点;同比分别上涨9.9%和5.5%,涨幅比上月分别回落0.8和1.2个百分点。

与此同时,8月份,35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%,涨幅与上月相同;同比上涨9.0%,涨幅比上月回落1.2个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.8%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;同比上涨5.8%,涨幅比上月回落1.3个百分点。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,受近期房屋交易市场降温、房地产融资环境收紧、房企到位资金面趋紧等因素影响,各地房企主动降价促销,带动全国70个城市房价指数环比增幅数据收窄。当前楼市正进入到降温通道,尤其是二线城市总体上热度开始减少,这对于当前稳定二线城市的房价、防范各地借人才落户而炒房等都有积极作用。

政策力挺“房住不炒”

房地产市场继续保持平稳,离不开政策的严格把关。中原地产首席分析师张大伟表示,从央行到银保监会,都密集加强对房地产金融的风险把控,从房地产按揭到房企各种融资渠道都有不同程度的收紧。

央行不久前改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制进一步降低实体经济融资成本。在这一过程中,央行为坚决贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位和

房地产市场长效机制,确保区域差别化住房信贷政策有效实施,保持个人住房贷款利率水平基本稳定,同步采取了“重定价周期最短为1年”“商业用购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点”“二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点”等诸多举措。

住房和城乡建设部相关负责人表示,将加快推动住房保障立法,明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架,夯实各级政府住房保障工作责任,同时为规范保障房准入使用和退出提供法律依据。

“近几年,全社会对房地产回归居住属性的认识越来越深刻,房地产调控政策的强度、韧性也越来越大。近期金融主管部门在释放资金降低实体经济融资成本的同时,还专门针对避免资金流入房地产市场进行了结构性安排。可以说,房地产调控政策的持续以及长效机制的建立正在发挥越来越明显的效果。”天津财经大学经济学院教授丛屹在接受本报记者采访时说。

主动摆脱“房地产依赖”

在不久前国新办举行的新闻发布会上,海南省省长沈晓明表示,相当长一段时间以来,海南的房地产占到投资和税收各50%左

右,经济对房地产的依赖很大。但是房地产需要用土地,房地产会带来环境负荷的增加,而海南的土地资源越来越少,环境负荷也是有“天花板”的。因此,经济发展靠房地产不可持续。

“1~8月份,我们在房地产销售面积降低52%、房地产销售额降低50%,再加上国家减税降费的大背景下,全省地区生产总值增长5.4%,没有出现因为房地产调控而引起的经济大起大落情况。预计到明年一季度末,旧动能下调所导致的经济下行压力能够基本释放完毕,同时新动能所产生的红利逐步积累。因此,我们预计明年一季度末海南的经济将进入良性快速的发展轨道。”沈晓明说。

丛屹表示,坚持房地产市场调控政策、确保房地产市场健康发展,不是不发展房地产业,而是使房地产业发展与实体经济发展相辅相成,为民众安居乐业与创业创新提供支持。

国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松表示,老房子拆除、新人口流入、家庭变小,引发的需求都是正常的,短期之内需求释放多,后续需求就会受到影响。邓郁松预计,中小城市像近两年这样需求集中释放、销售火爆的情况是不可能长期持续的。

(据《人民日报》)