



今年稳楼市有啥“硬招”

——从部门会议看2018年房地产调控思路



房地产调控政策紧密关系楼市走向，社会对此高度关注。近期一些城市取消部分区域限购、推出人才安居购房，被误读为“调控松绑转向”，市场敏感性可窥一斑。

2018年调控政策有啥“硬招”？稳楼市关键棋子落在哪儿？近期，住建部、国土部、央行、银监会陆续召开年度会议，其中对今年房地产调控都做了部署。

调控目标不动摇 力度不放松

兰州、南京、合肥等地近期对购房政策进行了局部微调，引发市场对房地产政策将松绑的无限“遐想”。

实际上，定向取消限购、为高层次人才提供落户政策支持，租房落户只是部分城市“针对各类需求实行差别化调控政策”的最新政策注脚，从严调控仍是各部门合力保持楼市平稳健康发展、坚持“房住不炒”的政策基调。

“坚持调控目标不动摇、力度不放松”，住建部明确，要保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，继续严格执行各项调控措施。

“严”还表现在对住宅用地的规划上。国土部表示，国土资源处于供给端的重要位置。住宅用地是保障住有所居的、不能用来炒作投机，将强化分类调控、因城因地施策，制定住宅用地中期规划和三年滚动计划。

我国房地产市场在人群需求和地域特点上存在明显差异性，各城市、各地区之间的市场

情况不一样，甚至一个城市内不同区域的住房供求状况也千差万别。过去一年，有的三四线城市从库存积压变为房价上涨，有的三四线城市库存规模依然较大。

针对这些差异，住建部强调，要抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。要加强市场监测分析，提高精准调控的能力和水平，进一步强化地方政府主体责任。库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。

夯实长效机制 深化住房制度改革

工、农、中、建、交五大国有商业银行近期在北京、上海、广州、深圳、杭州等人口净流入城市“试水”住房租赁市场，阿里、京东等电商平台成为住房租赁领域“新玩家”……

“租购并举”作为房地产长效机制建设的一个重要方面，住房租赁市场的“一池春水”正在被日益完善的住房制度设计所激活。

住建部表示，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，

完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。要深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度改革正在祭出“实招”：“政府垄断住房用地”格局将改变，房地产开发商也不再是一手住房的唯一提供方。

国土部明确，将研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房改革试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度。

央行工作会议部署，2018年要完善住房金融体系，建立健全住房租赁金融支持体系。

为补齐住房租赁“短板”、扫清市场障碍，住建部将大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场，推进国有租赁企业的建设，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。

防范化解风险 加大房地产监管力度

信贷资金借通道为房地产企业融资、消费贷变“首付贷”变相流入楼市……尽管近年来我国采取了不少房地产调控政策，但仍有不少资金通过各种手段流向房地产市场，提高了杠杆率，加大了市场风险。

对于房地产市场风险，必须进行有效监管、防范、化解，维护房地产市场的健康稳定发展。央行和银监会2018年主要工作任务中，在防范化解金融风险上均加大了对房地产的监管力度。

房地产等资产市场天然容易加杠杆，具有“买涨不买跌”的特征，容易出现顺周期波动和超调，需要针对这种特性进行逆周期调节。央行提出，2018年要加强房地产金融宏观审慎管理，银监会强调要严控个人贷款违规流入楼市。

房地产市场的健康稳定发展，还有赖于良好的市场环境。机构违法违规操作势必会扰乱正常的市场秩序。住建部明确，要加大房地产市场秩序规范整顿力度，始终保持高压严查态势，严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为。

1月份超八成城市楼市成交量环比下降

2018年房地产调控政策继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。1月份，政策效果显现，市场整体平稳运行，各线城市成交环比均有不同程度下降。

中国指数研究院近日发布的数据显示，2018年1月监测的主要城市成交面积环比下降18.09%，超八成城市环比下降，同比则上升19.22%。月内，一线及二三线代表城市成交量环比呈现不同程度回落态势，政策效果持续显现。

环比来看，23个城市下降，长沙降幅最明显，为61.02%，北京次之，降幅近6成；环比上升的城市中，西安和泉州升幅明显。同比来看，20个城市上升，泉州上升幅度明显，宁波次之。

分各线城市来看，一线城市成交面积环比下降27.92%，其中北京、广州降幅较大，均超30%；一线城市同比下降2.65%，北京降幅显著。二线代表城市成交面积环比下降18.97%，同比上升23.89%。三线代表城市成交面积较上月下降6.25%，同比上升18.70%。

“坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性。”中国指数研究院相关分析人士认为，“从1月份地方省市密集召开的政府工作会议来看，加快住房制度改革和长效机制建设，增加土地供应、优化供应结构，加大租赁市场供地力度、多渠道筹措租赁房源，将是各地2018年建立房地产市场长效机制的工作重点”。

月内，各地陆续召开住房工作会议，部署今年住房工作任务。其中，福建、山东、四川、甘肃、湖北、青海等省份表示，2018年将综合运用立法、土地、金融、行政等手段，分别从制度改革、结构调整、政策调控、土地供应、金融监管、风险防控等方面出台措施，大力发展住房租赁市场，扎实推进新一轮棚改工作，多渠道解决群众住房难题，抓好房地产市场分类调控，推动建立房地产市场平稳健康发展长效机制。

1月16日，国土资源部、住房和城乡建设部批复意见，原则同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集

体建设用地建设租赁住房试点实施方案。这也意味着第一批部署的13个试点城市全部进入实施阶段。

中指院分析人士认为，2017年以来，中央积极构建租购并举的住房体系，先后出台多项政策鼓励住房租赁市场发展。2018年各级地方政府都会积极响应租赁政策的落实和发展。未来，租赁住房、共有产权房等保障性住房以及商品房将成为住宅市场的三驾马车，共同促进房地产市场平稳健康发展以及人民幸福生活的实现。

“据初步估算，到2030年我国租赁人口将达2.7亿，市场规模将达4.2万亿元，是目前的4倍以上，足见未来租赁市场的空间巨大。”该人士指出。

紫院公馆盛大“开院”

开启人居新纪元

本报讯(董红慧 唐雅文/摄)2月10日，紫院公馆盛大“开院”，销售中心风雅启幕，为东台人带来一场饕餮人居文化盛宴，现场高朋满座，气氛热烈，慕名而来的众多来宾站着也要一同见证这一重要时刻。紫院公馆以东台城的中国院子的姿态，宣告东台一个新的高端人居纪元正式开启。

开院现场，喜庆的舞狮表演，寓意着祥瑞带来好运，唯美的中国风舞蹈，演绎着国色天香，川剧的变脸绝技，让人匪夷所思，一幕幕精彩的演出，使得在场观众目不转睛，掌声不断，更有 HUAWEI-Mate10 Pro、小米平衡车等豪礼，新春福礼包等精美礼品令来宾满

载而归，开心不已。

比舞台节目更加吸引人的的是紫院公馆销售中心内部。销售中心内部的布置，好似一场时光倒流的精神盛宴，移步换景，皆为中国传统文化的雅韵，尽展庭院深深万千芳华。沙盘旁、户型模型旁、接待区……人头攒动，络绎不绝。来宾们仔细研究着项目的优势、每个户型的特点，销售顾问忙个不停为客户悉心解答。

紫园地产，高端人居践行者，不忘初心，深耕东台。东台城的中国院子，承东台千年文脉，汇西溪生态灵秀，集北海一路繁华，将天地大美藏于一院，是礼献东台人的一次人居盛宴。



衣帽间、卫生间

主卧带哪个更好？

在近几年交房的新小区中，不少户型设计主卧带卫生间或衣帽间。对于普通家庭来说，主卧带卫生间好，还是衣帽间好呢？

如果家庭人口较多，只有一个卫生间肯定会影响居住体验，建议主卧带卫生间。如果是三代同堂共同居住，也建议主卧带卫生间，这样可以保护私密性，同时家里来客人也可以主卫、次卫分开使用，互不干扰。

如果不属于上述情况，可以考虑将主卧的卫生间改成衣帽间，增强收纳，提升居住体验。如果家里

常住人口少于四口人，衣物收纳需求大，可以考虑将主卧卫生间改成衣帽间。但有不少业主认为，一般情况下，主卧自带的卫生间已经预埋好上下水管线，衣帽间中经常会听到上下楼邻居的冲水声会影响使用感受。设计师说，这个问题可以通过使用吸音棉或其他降噪材料包裹管道来解决。此外，如果要将卫生间改为衣帽间，需要在这一卫生间做好闭水试验，确保不存在漏水问题。还需要增加排风扇，保持空间不受湿气侵扰。



润洋壹品住宅
小区位于惠阳路南侧，由江苏润洋控股集团东台置业有限公司开发建设。图为小区一景。
记者 王灿侠 摄