

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,泉州升幅最明显,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

制的工作重点”。

月内,各地陆续召开住房城乡工作会议,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年各级政府都会积极响应政策的落实和发展。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4倍以上,足见未来租赁市场的空间巨大。”该人士指出。



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

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,尽显庭院深深万千芳华。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防水试验,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。

