

今年稳楼市有啥“硬招”

——从部门会议看 2018 年房地产调控思路

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3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。

(新华)

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作了部署。



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。