

# 楼市：“金九”温吞 “银十”难期



楼市传统上的“金九银十”，表现如何呢？据报道，近日多家上市房企发布了 9 月销售数据，整体来看，上市房企 9 月份销售较此前两月有所回温，但增速不及上年同期。截至 10 月 14 日，公布 9 月份销售数据的 30 家沪深及港股上市房企，当月共计实现销售额 4401 亿元，同比增长 37%。上述房企前 9 月共计实现销售额 3.5 万亿元，同比增长 38.7%。中原地产首席分析师张大伟认为，从当下销售数据看，2018 年标杆房企销售规模预计将刷新历史纪录，但整体看，上涨速度相比 2017 年明显开始放缓。

楼市调控节奏没有变化，从国家统计局发布的每月 70 城楼市信息，再到上市房企的销售数据，圈内人士能够发现其中的趋势性变化。但就生活常识而言，或者说普通人而论，楼市传导过来的感触是完全不一样的。

宏观而言，本周期持续加码的楼市调控，已经形成了一线城市、二线城市、三四线城市楼市僵持性“企稳”的态势。一方面，本周期楼市生态始于去

库存而释放的市场动力，因为失控而导致市场紊乱，从而引发史上最严的楼市调控。另一方面，一线和二线热点城市的楼市调控取得一定成效，但是楼价依然维持高位，市场容量依然存在较大缺口。三四线城市房屋存量基本消化，增量同样热销，而且三线城市的房价也快速进入“万元+”时代。

微观而言，人们无论处于哪个城市，依然有共同的感受，房价依然高企，安居之梦仍然难圆。具体言，一线城市和二线热点城市的房价持续高企，哪怕楼市在调控下陷入僵持，量价有所回落，但由于这些城市的量价基数太高，因而调控下的价格回落，几乎让人们无感。正因为如此，杭州一些楼盘降价幅度的“大”，才引发先买房者的“愤怒”，出现要求退房退钱的“反市场”事件。至于三四线城市，本周期处于“涨姿势”，很多县城和地级市房价进入“5000+”和“万元+”，则让刚需群体陷入深度焦虑。

在此情势下，楼市调控呈现出系统化和立体性的政策设计，总目标是解

决楼市周期律的沉疴，真正实现“房住不炒”的目标。但不得不说，本周期楼市调控压力更大，问题更多。

洞悉楼市真相，看宏观数据似乎有了不错的调控效果。毕竟热点城市的楼价稳中有降，三四线城市的量价也在慢慢回稳。从开发商的市场预期看，“金九”的销售数据变得“温吞”，“银十”也不会有更高的市场预期。但从民生体验看，人们依然对房价高企是满腹牢骚，对安居之梦难圆有着深深的慨叹。

因此，无论“金九”温吞还是热火，或者“银十”名副其实，对刚需群体而言，一房难求都是常态。“房住不炒”目标依然需要各方努力才能达到。

关键是，由于外部市场的贸易摩擦，对政策结构也会造成一定影响。市场稳预期、经济稳增长现在成为政策面的主要目标。因此，积极的财政政策会更加积极，货币政策也会相对宽松。今年财政减税降费规模将达 1.3 万亿元，刚刚的降准也释放出 7500 亿元的流动性，这些都将定向投放于实体经济方面。在此情势下，第四季度的楼市将会

面临相应变化。一方面，各地基于稳增长的需要，难免会有以楼市来刺激经济的惯性。另一方面，如果积极的财政政策把关不严，有可能有相当部分资金会投放到房地产领域。更重要的是，降准释放的流动性也可能被挪用到房地产项目上。这在以往的楼市周期里，屡见不鲜。这是楼市“银十”和最后两个月可能“热”起来的市场要素。

不过，楼市上演调控的同时，政策面也加大了财政预算的考核。因此，楼市不要对财政政策和货币政策抱有太多期望。包括股市，在华尔街股市下跌的外部传导下，A 股市场再次迎来千股同跌的市场尴尬。由此可见，降准释放的流动性并未流向股市，而是真正投向实体经济。

越是在外部市场严峻的情况下，脱虚向实的政策节奏越不能乱。楼市调控已经到了最关键的时刻，如果政策加持不够，稍有放松，就会重蹈以往“宏观调控”的覆辙，楼市也就难以走出乱象泡沫化的怪圈。

(据《北京青年报》)

## 我国住房保障将从“重建设”转向“重管理”

记者获悉，我国将在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等 8 个省(区)开展政府购买公租房运营管理服务试点，并于 2019 年底前，总结试点经验成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑。

“当前我国公租房大规模建设时期已基本结束，住房保障工作重心由建设为主转变为管理为主。”住建部住房保障司副司长刘霞近日在住房保障工作座谈会上指出，采取政府购买公租房运营管理服务是解决当前公租房管理涉及到的一些问题、难题的有效手段。

据悉，政府购买服务主要包括公租房入住和退出管理事项；租金收缴和房屋使用管理事项，包括发现违法违规行为和采集证据上报；维修保养事项以及综合管理事项等。

湖北省住建厅相关负责人表示，目前各地公租房的管理工作，大多由当地住房保障部门承担，随着大量公租房建成和交付使用，专业人员不足、服务水平不高、管理不规范等问题日益凸显，难以满足群众需要。数

据显示，截至今年 9 月底，湖北省公租房已达 51 万套，其中政府投资的公租房约 39 万套。

上述负责人同时表示，公租房后续管理中，需要及时清退不符合保障条件的对象，还要按时收缴租金，但住户以各种理由拒不腾退或拒不支付租金的现象普遍存在，管理部门往往要付出大量人力和时间来处理，对公租房正常运转造成了阻碍。

公租房管理难题普遍存在。以北京为例，9 月下旬，北京曝出多个公租房小区部分公租房存在被转租、经营的乱象。承租人以低价承租，转手高价出租。今年国庆期间，北京市住建委组成 4 个专项检查组调查发现，公租房仍有疑似转租家庭。

“通过购买服务，公租房运营管理机制进一步完善，公租房运营也将变得更加顺畅。”前述人士说。

据了解，开展试点的省(区)应结合本地区公租房运营管理现状，按照市、县自愿申报的原则，确定部分市、县作为试点城市原则上应覆盖到省会(首府)城市、地级城市、县(县级

市)，试点城市数量由各省区确定。

“今年年底前，试点地区应制定出台相应的方案和管理办法。2019 年年中住建部将组织开展中期评估，年底对试点工作进行全面总结。”上述人士说。

刘霞表示，要严格购买内容。属于政府职能且不得采取政府购买服务的，坚决不能纳入购买内容，如住房保障资格的准入和取消；不属于政府职责范围的，或者应当由政府直接提供，不适合市场化方式提供的服务事项，不得实施政府购买服务。如保障房新建、改建、扩建、装修等工程建设。同时，相关承接主体资格要按照《关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》文件要求，结合本地实际，明确具体承接条件。此外，各试点城市要编制明确和规范的政府购买服务标准，标准要具体量化、可操作性强。此外，刘霞指出，需做好绩效评价，评价结果要与购买结算费用相挂钩，要建立购买主体、承接主体和保障对象三方共同评价体系。

在此背景下，湖北省初步确定以武汉、宜昌、襄阳并选取 1 到 2 个县(市)作为试点城市，按大、中、小三个层级城市开展政府购买公租房运营管理服务的全国试点。每个市州要确定一个县(市)(或市本级)作为省级试点，各试点城市要制定配套措施。同时，湖北省将通过采取公租房小区考核和群众满意度第三方评估，以及建立健全公租房保障家庭信用管理制度和失信联合惩戒机制等方式，倒逼试点城市快速推进，确保试点成功。

“未来地方或将形成数个大型公租房运营机构。”相关人士表示，公租房运营已从政策层面明确了运营管理的专业化、市场化和有偿原则。未来各地或重点组织和扶持一批专业机构进行市场化经营。以武汉为例，目前武汉市所有行政区均设立了区级保障性住房管理机构，其中 10 个区成立了人员和编制到位的区级住房保障管理中心，12 个区成立了公租房运营机构。

(据《经济参考报》)