11 月各地楼市整体保持稳定 有望长期持续

12 月 15 日，国家统计局发布了 2018 年 11 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。总体来看，11 月份各地继续坚持因城因地制宜、精准施策，房地产市场整体保持稳定。业内人士指出，当前中国各地楼市涨幅总体放缓、价格回归理性，既体现出前期调控措施的成果，也反映出“房子是用来住的，不是用来炒的”已成为社会共识。未来，随着中国经济发展质量的提高，楼市平稳的特征有望长期持续，更好地服务经济发展与改善人民生活的实际需要。

热点城市趋于理性

国家统计局数据显示，11 月份，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比微涨 0.3%。其中，北京和上海分别上涨 0.6%和 0.5%，广州持平，深圳下降 0.2%。二手住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅比上月扩大 0.2 个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降 0.6%、0.1%、0.3%和 0.2%。同时，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 1.0%和 0.3%，35 个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅比上月分别回落 0.2 和 0.1 个百分点。

与此同时，一二三线城市新建商品住宅销售价格同比累计平均涨幅比去年同期有所回落。从 1 至 11 月平均来看，一线城市新建商品住宅销售价格涨幅比去年同期回落 10.6 个百分点；二手住宅销售价格同比上涨 0.7%，涨幅比去年同期回落 12.1 个百分点。从 1 至 11 月份平均涨幅来看，二三线城市楼市表现与一线城市大体类似，只是三线城市二手住宅销售价格同比涨幅略有回升。

中原地产首席分析师张大伟表示，从预期看，二手房价格下调将是开始，二手房的拐点已经开始出现。58 安居客房产研究院首席分析师张波指出，房地产调控继续“稳扎稳打”，房地产降温已成市场共识。“国家严控资金流向房地产领域，因此加快销售回款成为房企共识。在巨大的资金压力下，房企或进一步以价换量，加速销售资金回流。”张波说。

回归居住成为共识

北京责令涉嫌参与炒房哄抬房价的房地产中介门店停业整顿，武汉对新建商品房预售资金实行全程监管，西安严禁以“多次分批、分幢开盘”方式拖延新楼盘上市销售时间，海南要求省内购买的住房取得不动产权证满 5 年后方可转让……实际上，2018 年以来，全国各地纷纷拿出有针对性的楼市政策，在保护居民正常居住需求的同时，进一步限制楼市投资和投机性需求的活动空间。

针对中国房地产市场长期以来存在的问题，中国发展研究基金会副理事长刘世锦指出，发展房地产的初心是满足人们住的需求，而在实际发展过程中出现偏差，有些地方将房地产当成投资、投机的对象。现在要把这种情况扭转过来，所以提出“房住不炒”。刘世锦强调，对于城市而言，如果房子炒得很厉害、房价炒得很高，城市的竞争力就会下降。

“近几年来，中国对于房地产市场的定位和调控方向是非常清晰的，‘房子是用来住的，不是用来炒的’也成为深入人心的社会共识。一方面，金融监管部门进行了精准的结构性管理，遏制楼市炒作和投机行为；另一方面，在相关政策的约束下，各地方政府也力求本地楼市平稳健康发展。与此同时，住房租赁市场快速发展，为房地产长效机制的建立打下基础。可以说，近段时间来各地楼市走稳就是这一系列工作获得初步成果的体现。”天津财经大学经济学院教授丛屹在接受记者采访时表示。

楼市将伴随我国经济健康发展

分析人士指出，从总体上看，楼市伴随中国经济持续健康发展的前景正越来越明朗。

日前，国家统计局新闻发言人毛盛勇表示，当前中国经济运行保持在合理区间，总体平稳、稳中有进的态势在持续发展。2019 年房地产投资取决于很多因素，比如明年的调控政策，房价的走势，企业拿地的积极性等很多因素。“综合起来看，企业整体预期也还是比较稳定的。从最近几个月看，土地的成交略有放缓，明年房地产投资大体来讲还能够比较平稳，但是稳中略降的概率可能更高一点。”毛盛勇预计。

“我们要清醒地看到，前期楼市存在的投机炒作现象已经使其积累了不少金融风险。各级政府出台调控措施、促进房屋回归居住属性，就是为了促进楼市稳定健康发展，从而为稳增长创造环境。因此，目前的楼市调控不可能是一阵风，‘房住不炒’是要长期持续的政策基调。”丛屹预计，未来楼市总体平稳、波动降低将会是大概率事件。

事实上，宏观政策方面也不乏明确信号。日前，国家发改委新闻发言人孟玮在回应支持房地产企业发债问题时强调，国家发改委贯彻落实中央关于房地产调控决策部署的态度是坚决的、一贯的，在核准企业债券过程中将严格执行房地产调控的相关政策。目前，只支持有关棚户区改造、保障性住房、租赁住房等领域项目，并不支持商业地产项目。

（据新华网）

太原出台政策 为地下空间建设用地使用“立规矩”

随着城市用地日益紧张，向地下要空间成为实现城市可持续发展的必然选择。记者从太原市国土资源局获悉，太原市近日出台规定，对地下空间国有建设用地的供应方式、出让金缴纳标准等方面进行了规定。

地下空间，指地表以下可开发建设空间，包括结合地表建筑一并开发建设的结建式地下空间和独立开发建设的单建式地下空间。

根据《太原市地下空间国有建设用地使用权管理暂行办法》，地下空间国有建设用地属于建设用地的一部分，适用于建设用地管理法律法规等一般性规定，对于城市基础设施、公共服务设施等涉及国家安全和公共利益的地下空间国有建设用地，符合划拨用地目录的，可以划拨方式取得；商业、旅游、娱乐等经营性地下空间国有建设用地，应以招标、拍卖或挂牌出让方式取得。

按照规定，停车场用途的地下空间国有建设用地，地下一层出让价款按照同一区域地表商业容积率 1.0 土地价款的 10%收取，地下二层出让价款按照同一区域地表商业容积率 1.0 土地价款的 5%收取，地下三层及以下土地出让价款免收。

除停车场用途外的地下空间国有建设用地，地下一层出让价款按照同一区域地表对应用途容积率 1.0 土地价款的 30%收取，地下二层出让价款按照同一区域地表对应用途容积率 1.0 土地价款的 20%收取，地下三层及以下土地出让价款免收。

太原市国土资源局相关负责人表示，为鼓励开发利用地下空间，对于以出让方式已取得地表国有建设用地使用权的权利人，以结建方式申请开发利用对应地下空间的，取得城乡规划主管部门出具的意见后，按照签订土地使用权出让合同变更协议方式办理，以当前时点土地使用权市场价格补缴相应土地出让价款。（据新华网）