



多地综合施策力促楼市平稳发展

在经历上一轮完整的调控后，三四线城市楼市已跟随一二线城市从火爆转向稳定。中原地产研究中心报告显示，从春节前一周开始，多地推盘节奏放缓，楼市整体成交正常回落。其中，返乡置业明显降温，购房者愈加理性。从地方来看，多地政府制定编制实施住房发展规划，坚持因地制宜、综合施策，把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。

一些楼盘进行假期促销

这已是方平第三年没有回家过年。方平是南京某楼盘的置业顾问，他所在的楼盘今年过年并没有闭门谢客，而是开启假期促销，希望在这个家人团聚的日子获得更多的客户。

值得注意的是，春节不打烊的楼盘不只是方平所在的项目，有媒体调查显示，一些楼盘在春节期间依然开门迎客。

中原地产首席分析师张大伟表示，一家人相聚时间较少，看房还是中国人过新年的重要活动。

随着调控的深入，房地产市场也愈发理性。中原地产数据显示，2019年首月，各线代表城市成交量环比呈现回调现象。

张大伟表示，春节期间从统计数据看，一二线城市的网签数据基本暂停。相比较2018年春节期间因为一二线城市房价上涨带动三四线城市返乡置业高峰，大部分三四线城市楼市在2019年春节期间出现了观望、有价无市的现象。

58同城联合36氪发布的《2018-2019返乡置业调查报告》显示，在大城市工作的人群中，52.7%的人有回到家乡及周边城市置业的意向，较2018年的58.7%相比，2019年返乡置业意向人群占比略有下降。

房企将着力去库存

随着市场渐稳，多地楼市补库存明显。此前，上海易居房地产研究院发布最新一期《中国百城库存报告》显示，截至2018年12月底，易居研究院监测的100

个城市新建商品住宅库存总量为45734万平方米，环比增长2.1%，同比增长1.6%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，自2015年1月份以来全国100城库存规模就呈现出持续性下跌态势，中间个别月份虽有反弹，但下跌的趋势不改。到了2018年，库存走势基本呈现了“上半年减少、下半年增长”的态势，尤其是9月份库存规模明显增长，10~12月份继续保持增长态势。

报告显示，截至2018年12月底，一、二、三四线100个城市新建商品住宅库存总量分别为2911万平方米、23261万平方米和19562万平方米，环比增幅分别为7.3%、2.1%和1.4%，同比增幅分别为31.0%、-1.8%和2.5%。

同比方面，一线城市在连续34个月库存同比下跌后，2018年6月首次出现同比正增长态势，7~12月份继续同比正增长；二线城市保持了连续42个月的同比下跌，但跌幅有所收窄。三线城市则在连续38个月同比下跌之后，出现了连续两个月同比正增长的现象。

严跃进表示，2018年全年库存先降后增，存销比也有类似的走势。2018年上半年销售行情还不错，去库存效果也值得肯定。但到了下半年市场交易开始降温，房企高库存压力重现。

严跃进认为，2018年第四季度形成了相对多的住宅库存，所以到了2019年上半年，预计房企会把去库存作为一项重要工作去抓。若是资金压力大，那么相关房企依然会采取以价换量的策略，即定价方面不会太强势。

稳地价稳房价稳预期

2018年年底，住建部召开全国住房和城乡建设工作会议指出，2019年房地产市场将以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。住建部部长王蒙徽表示，房地产调控坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力

建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。

据了解，目前住房及用地供应结构性矛盾尚未有效缓解，住房租赁市场仍是短板，新市民住房问题依然比较突出。部分热点城市前期出现了一、二手房的价格倒挂，地价房价倒挂。供需倒挂现象有所缓解，但未消除。房价上涨压力仍然较大。也有一些城市近期土地流拍现象增多，市场波动、风险隐患不容忽视。房地产市场仍然存在不少乱象。

湖北住房城乡建设工作会议指出，将坚持因地制宜、综合施策、长短结合、标本兼治，实施分类指导，促进供求平衡，把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。江西住房城乡建设工作会议指出，调整住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，继续打击侵害群众利益违法违规行为，治理房地产市场乱象；各地将履行稳地价、稳房价、稳预期的主体责任，制定住房发展规划，提出具体的调控措施，保持调控政策的连续性稳定性。

福建方面，将健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，夯实城市主体责任，编制实施住房发展规划，切实稳地价、稳房价、稳预期。安徽方面，将完善住房市场体系和保障体系，加快构建房地产市场平稳健康发展长效机制。河南方面，将继续落实房地产市场调控城市政府主体责任制，坚持因地制宜、综合施策。加强市场供需双向调节，坚决遏制投机炒房，落实稳地价、稳房价、稳预期责任。

张大伟说，无论是一二线城市还是三四线城市，房价平稳有利于长效调控机制的建立，进而弱化房地产业的投资属性，实现“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。

(据《经济参考报》)