

精准调控 全国楼市预期向稳

2019年前两月，全国主要城市受监测的新房及二手房市场普遍出现量价双跌。尽管局部城市小幅回暖，但是业内人士分析认为，就全国房地产市场而言，未来预期整体向稳。在地方政府的精准化调控作用下，一方面难以大面积上涨，另一方面也预防出现暴跌的可能性。



1.前两月楼市成交量普遍下降

3月11日，易居房地产研究院发布的2月份全国40城住宅成交数据显示，2019年2月份，40个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降39%，同比下降13%，创近4年同期新低。其中，一线城市成交面积环比下降48%，同比增长33%；二线城市成交面积环比下降41%，同比下降12%；三四线城市成交面积环比下降30%，同比下降20%。

2月份，受监测的40个城市累计成交面积同比增速与1月持平。易居方面认为，考虑到内部环境，全国性的调控政策短期内不会放松，判断出该成交曲线在经历2月份的大幅跳水后还将继续下滑。

和成交量持续走低相一致的是，住宅市场的成交均价涨幅也在持续收窄。3月初，根据中指百城价格指数系统对全国100个城市新建住宅的全样本调查数据，2019年2月，全国百城（新建）住宅平均价格为14724元/平方米，环比上涨0.10%，涨幅较上月收窄0.12个百分点。

中指院相关负责人分析认为，综

合2019年1~2月份的市场情况，从供应方面来看，由于受春节假期影响，开发商推盘节奏放缓，热点城市推盘数量有所下降，市场整体去化效果一般。需求方面，各线城市成交量均有所下调。价格方面，百城住宅均价环比涨幅继续回落，绝大多数城市价格变化在1%以内。

不仅如此，二手房的市场行情和新房市场类似。2月份，易居方面监测的北上广深等10大城市二手房成交量为2.9万套，环比下降40.9%，同比下降7.1%。从环比下降四成来看，成交量主要是受春节因素影响；从同比来看，2月同比降幅较1月扩大了0.7个百分点，2019年前两个月二手房市场依旧低迷。

易居研究院研究员沈昕表示，结合当前的市场成交情况，预计2019年上半年40个城市成交量将继续萎缩。“分城市类别看，一线城市由于目前成交量已经处于低位，有望开始企稳；东部二线城市后续将继续降温，其他地区的二线城市以及三四线城市的成交量则面临较大的下跌风险。”

“因此，2019年楼市整体仍处于阶段性盘整过程，各线城市仍将延续持续分化的市场格局，一二线城市成交量在政策趋缓下基本保持稳定，三四线城市依旧面临较大的调整压力。”上述中指院人士分析认为。

2018年全年，地方城市先后出台了“分类调控，因城施策”的楼市调控政策，并且以个人房贷利率上浮为代表的信贷政策趋紧也有效地抑制了投资投机需求，房价涨幅逐渐收窄。2018年末，住建部提出“稳地价、稳房价、稳预期”的要求，在业内普遍看来，“稳”将成为2019年房地产市场的

基调。

事实上，前两月以来多个地方城市出台了以房地产市场稳健运行为目的的微调性政策。例如，赣州市赣县区发布停止特价房销售通知，要求特价房销售前必上报道建局和物价局审批，3月3日起住宅成交单价不得低于该项目2月份同类型商品房成交均价。此外，安徽合肥也加强“降价房”的市场监管，对大幅降价影响当地整体房地产市场的楼盘项目停办相关楼盘预售许可证。

总的来说，稳定市场肯定是要双向调节，一方面防止房价大涨，同时

2.局部市场难改整体降温趋势

近两周，局部市场出现楼市回暖消息。例如，南京部分项目开盘当天实际到访量多达3000人。苏州节后首场土拍参拍房企数量明显增多，成交的土地溢价率上升，竞拍时间和轮次较之前均有明显增加，这与前期底价成交乃至流拍也形成了强烈反差。此外，环北京的河北燕郊也出现了房价上涨的消息。

随之，部分潜在购房者对市场预期发生了微妙的变化，有市场观点认为节后房地产市场渐有回暖征兆。尤其是那些市场早期已处于持续调整过程的核心一二线城市，楼市、地市皆有微幅转暖迹象。

以燕郊为例，中原地产首席分析师张大伟分析表示，燕郊是过去两年全国房地产市场跌幅最严重的地区，也是全国调控见效果城市的风向标，很多人非常关注燕郊。

“燕郊房地产市场本身的确出现了一些市场利好，包括最近的京津冀一体化、地铁建设的预期等。此外，春节期间市场成交冰封，3月份必然会积蓄大量的购房客户。”张大伟说，“燕郊的情况主要是在房价前期下跌的基础上，叠

加很多人对政策放松的预期心理。同时，包括燕郊在内的‘北三县’近几个月利好不断，也的确给了购房者信心。”

在他看来，“虽然年后燕郊的房价出现事实性的上涨，但是从政策层面来看，限购政策要求依然相对严格，所以预计燕郊市场不会有太明显的变化”。

上述中指院相关负责人也分析认为，目前部分地区的部分自住型购房者在市场调整到一定程度、政策进行了结构性优化、企业进行了适度让利和采取减轻购房者负担的策略后，确实在一定程度上缓解了购房压力，局部市场微幅回升也是正常合理的现象。

“但是，目前的局部市场变化受节后效应、供给端影响成分更多，受需求端变化影响较少。因此，局部难向整体扩散，可持续性也仅存在部分前期调整较充分的区域。”该人士指出，从全国市场来看，成交量区域分化明显，二三线代表城市仍在降温。根据中指研究院选取的全国50个重点城市成交数据初步统计结果显示，2019年以来市场成交回调，2月同比降幅超两成，尤其是二三线代表城市降温明显。

3.政策精准调控 市场预期向稳

防止暴跌。”张大伟分析表示，最近以来，地方城市针对2019房地产市场全年的政策基调密集公布，大部分省份都明确提及稳地价、稳房价、稳预期。“整体来看，2019年稳定房地产发展将成为政策趋势。”

针对未来的房地产政策走向，戴德梁行北中国区研究部主管魏东分析认为：“2019年，稳经济稳房地产将是政府的主要工作目标。在此前提下，整体市场仍将保持稳定。”

魏东认为：“由于中央政府将房地产的调控权力下放给了地方政府，因此预计在2019年我们将会看到一些城

市将对原有的调控政策进行适度的放松。但同时，由于中央强调了要‘夯实城市政府的主体责任’，因此地方政府对于当地房地产市场的走势将会承担更大的责任。”

在市场趋势方面，易居研究院研究员沈昕表示，在“因城施策”背景下，各地政府根据市场运行实际情况逐步优化政策体系。预计未来，房地产市场整体将继续平稳运行，但各线城市市场将延续分化。具体来看，一二线城市有望低位企稳，部分三四线城市将面临一定去化压力。

(据《经济参考报》)