各地楼市政策或以微调为主

经过2018年密集的政策调控，在限购、限价、限贷、限商、限售等多重限制下，房地产市场从之前的高温逐渐退烧，并步入理性发展轨道。业内人士预判，今年房地产调控以稳为主，政策上不会大起大落，当以微调为主，同时落实城市主体责任，预示楼市调控灵活性增强。

“稳”将成为房地产市场主基调

2019年政府工作报告中对房地产市场作了新的定调：更好地解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。

业内普遍认为，这表明一方面中央把住房保障摆在更加重要的位置，另一方面也表明市场与保障两者分开的思路。在市场方面，继续强调平稳健康发展，2019年“稳”将成为房地产市场的主基调。

对此，中原地产首席分析师张大伟指出，政府工作报告所提到的城市主体责任，其内容核心是此前全国住房和城乡建设工作会议提到的稳地价、稳房价和稳预期。而房地产市场的稳定，其实是双向调节，大涨肯定不是稳定，但暴跌也同样不是稳定。

“政策总基调没有变，依然是‘稳’。”北京大学房地产法研究中心主任楼建波认为，落实“稳地价、稳房价、稳预期”要求，今年各地定位房地产市场不会离开这个主基调。稳定房地产市场的核心，就是要防止房价暴涨暴跌，“房住不炒”的定位没有变。

今年以来，包括上海、河南、福建等多地调控也以稳为主，确保房地产市场稳定发展被提到前所未有的高度。

不仅是调控政策，与楼市密切相关的信贷政策，也将在今年保持“求稳”态势。政府工作报告提出，要引导金融机构扩大信贷投放、降低贷款成本，精准有效支持实体经济，不能让资金空转或脱实向虚。加大对中小银行定向降准力度，释放的资金全部用于民营和小微企业贷款。

业内人士认为，这对金融支持小微企业的导向十分明确，结合此前2月底央行表态“继续紧盯房地产金融风险，审慎发放开发贷款和个人按揭贷款”，房地产金融管控将会依然严格。

多地政策微调成趋势

今年政府工作报告强调，落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展，这意味着，“一城一策”的调控将继续，楼市调控灵活性增强。从目前各个地方政府的做法看，结合自身城市特点，有条件有策略放松调控的同时，兼顾人才引进和城市活力营造，正在成为新的趋势。

如福建省提出，落实城市主体责任，编制实施住房发展规划，福州、厦门编制“一城一策”实施方案；河南省明确坚持因地制宜、综合施策，实行“一城一策”。另外，杭州、宁波、成都、长沙等地还明确将开展房地产市场调控“一城一策”试点。

“在‘房住不炒’的大前提下，‘一城一策’已经成为核心政策逻辑。中央定原则，地方定细则，夯实城市政府主体责任。‘一城一策’既能给予地方调控的灵活性，同时避免统一调控带来的系统性风险。”贝壳研究院院长杨现领表示。

据相关研究机构统计，当前全国近20个城市对楼市调控进行了微调，“因城施策、一城一策”的特点更明显。从今年1月开始，海口、广州、西安、大连、常州等城市陆续发布了人才引进政策。业内人士分析认为，这些城市针对人才引进的新政策，对当地的房地产市场将产生短期的利好作用。

“调控全面退出的可能性较小，‘房住不炒’和‘因城施策’两个原则不会改变，同时，住房租赁市场局面的打开客观上也要求房价稳定。”交通银行金融研究中心资深研究员夏丹表示，“不过，结合当前宏观经济和房地产市场形势，2019年房地产政策可能出现适度的结构性调整，二季度前后政策可能适度放松。”

多位业内人士认为，房地产政策存在适度调整的现实需求。从内部看，要加大对住房刚需的支持，减小对改善性需求的误伤，特别是小户型向大户型置换的需求；从外部看，我国经济新旧动能转换仍需时间。预计将继续支持正常的首次置业和改善需求，支持跨城市流动人口的住房置换，并对二套、多套住房以及投资投机性需求依然保持高压态势。

一二线城市有望率先筑底放量

近期，一些地方楼市成交活跃度提高、个别项目房价上调，例如，燕郊楼市再度活跃；深圳某高端楼盘开盘，因操作人数众多，看房预约软件失灵；杭州再现万人摇号，中签率仅为1.5%；无锡、南京、蚌埠等地也相继传出在售楼盘涨价的消息。

但从全国而言，整体仍处于降温通道。“春节后，个别城市的确存在个别项目涨价，千人看房、土拍升温等迹象，但我们认为基于前期需求、购买力透支而造成的需求疲软问题仍将持续一段时间，难改总体市场下行调整的大趋势，三四线城市也将面临更大的调整压力。”克而瑞研究中心报告指出。

房价方面，中国指数研究院数据显示，2月，中国100个受监测城市房价平稳，新建住宅平均价格为14724元/平方米，环比上涨0.10%，涨幅较上月回落。成交量方面，受春节假期影响，楼市整体成交大幅下滑。克而瑞研究中心数据显示，2月，全国29个重点城市整体成交960万平方米，环比锐减53%，相比2018年同期降幅达28%。

保利发展战略研究院和保利投顾研究院日前联合发布的《白皮书》认为，2018年四季度，全国性的市场运行周期拐点已确立。预计2019年将是楼市“调整年”，但局部窗口显现，下半年先行一二线城市有望率先筑底放量。目前房价和购买力错配，三四线城市购买力透支下带来更长的寻底期。

多位研究人士认为，为保证楼市平稳运动，中央将持续对冲，通过授予地方灵活空间，采取如放宽落户条件、取消限购等政策，利用资金面下调、购房利率上浮区间等工具释放利好。随着资金从三四线城市向一二线城市回流，预计全年市场将延续调整，先行一二线城市将有望率先筑底。

中国指数研究院认为，未来房地产市场将呈现出“市场趋于合理、投资增速放缓”，“因城施策推进，市场量价趋稳”，“一线城市加大有效供给，二线城市人才竞争引导需求，三四线城市受棚改政策调整下行压力加大”等几大特点。预计未来房地产市场将延续分化，一二线城市有望低位企稳，市场表现将优于三四线，部分购买力透支、经济基础较差、缺乏人口支撑的弱二线和三四线城市将面临较大的去化风险。

（据《经济参考报》）