楼市平稳特征明显 回归居住成为共识

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本报记者采访时表示。

楼市将随经济健康发展

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。

（来源：《人民日报海外版》）

新房二手房 价格倒挂压力缓解 政策效果逐步显现

近日，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统计数据。国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，从数据来看，一线城市新建商品住宅销售价格环比微涨，二手住宅持续下降，二线城市环比涨幅均与上月相同，三线城市环比涨幅均回落。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉昨日在接受《证券日报》记者采访时表示，房地产市场整体保持平稳，新房与二手房价格继续保持倒挂，但倒挂压力得到缓解，这表明中央政府的政策效果逐步显现。未来，房地产价格仍需得到有力调控，避免过快上涨或大幅下跌，实现整体稳定的目标。此次一线城市商品住宅销售价格有涨有跌，二三线城市涨幅平稳符合政策预期。

据初步测算，从环比看，4个一线城市新建商品住宅销售价格微涨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%。二手住宅销售价格下降0.4%，降幅比上月扩大0.2个百分点。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨1.0%和0.3%，涨幅均与上月相同。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.9%和0.4%，涨幅比上月分别回落0.2和0.1个百分点。

11月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.5%，涨幅比去年同月扩大0.8个百分点；1月份—11月份平均，同比上涨0.3%，涨幅比去年同期回落10.6个百分点。

与此同时，11月份二三线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨11.1%和10.5%，涨幅比去年同月分别扩大6.4个百分点和3.6个百分点；1月份—11月份平均，同比分别上涨7.2%和7.6%，涨幅比去年同期分别回落2.2个百分点和0.3个百分点。11月份，二三线城市二手住宅销售价格分别上涨7.9%和8.1%，涨幅比去年同月分别扩大2.9个百分点和2.7个百分点。

易居研究院智库中心研究总监严跃进昨日在接受《证券日报》记者采访时表示，从房价上涨和下跌的城市数量看，房价上涨的城市数量为63个，相比10月份的65个有所减少。这也说明受近期市场调控的影响，部分城市依然有降价促销动作。这和房价反弹本身也没有矛盾。从推盘方面看，高端项目入市会更加密集，但在实际销售过程中依然有降价促销动作。

严跃进表示，二手房的房价指数环比增幅为0.5%，与10月份一致。二手房相对来说更客观地反映市场走势，当前很多业主急于抛售项目，会主动降价。而一手房的定价受到更多因素影响，如预售证的备案价审批等，所以价格相对坚挺。

（来源：《证券日报》）

多个热点城市二手房价出现下调

国家统计局发布的11月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，二手房价格近4年首次出现连续2个月超过10个热点城市下调。具体来看，厦门环比下调0.7%，北京、无锡环比下调0.6%，杭州环比下调0.5%，宁波、福州环比下调0.4%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，11月，各地继续坚持因城因地制宜、精准施策，强化地方调控主体责任，房地产市场整体保持稳定。

58安居客房产研究院首席分析师张波表示，11月房价保持了一定稳定性，但降温态势延续。一线城市二手住宅继续降温，二线城市环比持平，三线城市环比涨幅回落，且二三线城市继续呈现分化态势；从区域来看，东部城市房价降温明显，而中西部相对稳定。

中原地产首席分析师张大伟表示，在8月房价上涨刷新纪录后，9月涨幅明显放缓，10月至11月统计局公布的70个大中城市房价最大的特点是，二手房价格出现了明显变化。

“相比新建住宅限价，当下二手房价格更能反映市场真实价格，特别是一二线热点城市，二手房成交量市场占比已经过半，北京、上海二手房市场成交占比已经超过市场总成交的80%。”张大伟说。

统计局数据显示，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%。但从二手住房来看，二手住宅销售价格下降0.4%，降幅比上月扩大0.2个百分点。具体来看，北、上、广、深分别下降0.6%、0.1%、0.3%和0.2%。

三线城市方面，35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.9%和0.4%，涨幅比上月分别回落0.2和0.1个百分点。

张大伟说，11月新建住宅出现5个城市下调，二手房住宅出现17个城市下调，较10月的4个和14个均有增加。

“全国楼市在8月上涨达到顶峰后，金九银十不再，价格出现调整迹象，二手房拐点开始出现。”张大伟预计，未来几个月二手房价格的下调城市和下调幅度将继续加大，部分城市新建住宅也将逐渐开始调整。

张波表示，楼市整体在降温，但并不是寒冬。他指出，11月15个热点城市中房价下降的城市为3个，仅比上月增加1个。从58安居客房产研究院发布的购房者信心指数来看，11月结束了连续4个月的环比下跌，转为上升0.4%。在房价涨跌问题上，无论是购房者还是从业者，都变得更为理性。

（来源：《经济参考报》）