

广州，一座务实的“千年商都”，聚焦其细微处，干净整洁的街道、井然有序的社

# 超百城发布楼市新政 房地产调控效果显现

热点城市房地产市场总体呈降温之势；三四线去库存效果明显，有些城市转而开始控房价；多地发文强调租购并举，扩大租赁市场，租赁用地已陆续入市

□ 董建国 郑钧天 程士华

2017年，我国房地产市场迎来严厉调控。据不完全统计，截至目前，已有超百城发布150余次楼市调控政策，热点城市不断限购、限贷、限价、限售、限商。

新华社记者调查发现，目前，热点城市房地产市场总体呈降温之势；三四线去库存效果明显，有些城市转而开始控房价。与此同时，多地发文强调租购并举，扩大租赁市场，租赁用地已陆续入市。

## 控房价 热点城市集体降温

今年，一二线热点城市房地产市场从严控、保持市场的平稳健康发展成为主基调，北京、南京、郑州等地还提出房价环比不增长的目标。从3月份开始到11月底，已有超百城发布150余次楼市调控政策。

密集的调控政策逐渐扭转了房地产市场预期。国家统计局的数据显示：从5月份开始，上海和北京出现房价环比“零增长”，深圳房价环比下跌；8月份，15个热点城市房价环比全面下跌；至10月份，10个热点城市新建商品住宅价格跌回1年前，重点城市房地产市场呈集体降温之势，去投资化趋势明显。

一线城市更是33个月以来首现房价集体停涨；9月份，上海房价出现同比下跌；至10月份，10个热点城市新建商品住宅价格跌回1年前，重点城市房地产市场呈集体降温之势，去投资化趋势明显。

中原地产首席分析师张大伟认为，10个热点城市房价同比齐跌的现象，为2016年以来首次出现。在楼市严格调控的影响下，核心热点城市的买房高峰正逐渐退潮。

房地产市场降温影响了土地市场。中国指数研究院发布的最新报告显示，11月份，全国主要城市土地市场供应和成交量环比均出现回落。监测的全国300个城市共推出土地2696宗，环比减少11%；土地出让金总额为3715亿元，环比减少7%；从价格层面来看，11月份全国300个城市土地平均溢价率为20%，较上月下降4个百分点。

“在‘房住不炒’的政策指引下，未来住房属性将去投资化，更加注重居住属性。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，新一轮调控一年多来，各地楼市调控政策狙击了热点城市的投资投机需求。随着部分城市房价同比出现下跌态势，

70城房价同比增幅上涨空间已经不大，未来会继续保持同比增幅收窄态势。

而一些三四线城市，在去库存取得积极效果的同时，也从库存积压变成了房价快速上涨。为此，今年的房地产调控继续补短板，调控政策开始向三四线城市深入。山东东营和聊城、广西柳州等城市加入限售行列，扬州则针对二手房提升限售年限；一些城市如廊坊等地还加入了限价行列。

## 去库存 三四线城市出现分化

多位业内人士认为，2017年房地产去库存的关注点，主要集中在三四线城市。

国家统计局数据显示，10月末，商品房待售面积60,258万平方米，比9月末减少882万平方米。其中，住宅待售面积减少772万平方米。

易居房地产研究院发布的数据显示，截至2017年10月底，受监测的80个城市新建商品住宅库存总量为39,490万平方米，环比减少2.1%，同比减少10.1%，已经连续27个月同比下跌。据悉，80个城市

中三四线城市占一多半。对比历史数据，库存规模相当于2013年8月的水平，即库存规模回落到了4年前。

“不过，三四线城市的住房存量情况大不相同：有产业依托和靠近热点城市的地方，对人口有一定吸引力，市场需求旺盛；而还有不少城市则因过去盲目开发，造成不少楼盘销售困难。”新城控股高级副总裁欧阳捷说。

“在热点城市加码房地产调控后，大量的投资需求被挤到周边三四线城市。一方面是去库存，另一方面是限房价，部分三四线城市进入了双轨调控并行的模式。”严跃进说。

## 租购并举 超50城发布租赁新政

今年，多地把加快建立租购并举的住房制度作为完善长效机制的发力点。目前，我国租赁人口预计为1.9亿人，租赁市场规模已超万亿元。据不完全统计，截至目前，全国发布租赁新政策的城市已超50个。

——多途径增加租赁用地。近段时间来，上海、广州、深圳、杭州、郑州等城市陆续开启“只租不售”卖地模式，绝大部分地块由国有企业“零溢价率”拍得。同策研究院的统计数据显示，截至2017年11月底，全国各大城市挂牌定向用于租赁的住房用地共计26宗。

——鼓励租赁企业向规模化、专业化发展。杭州提出，选择15家左右具有一定规模、品牌的住房租赁企业作为专业化住房租赁试点。成都、沈阳提出，力争到2020年，培育和发展机构化、规模化租赁企业不低于50家；合肥、厦门均表示，支持房屋租赁企业通过合并重组做大做强。

——推动租赁市场发展的金融要素正在形成。近日，首单央企租赁住房类REITs产品获上海证券交易所审议通过。中信银行、建设银行、中国银行等多家银行近期陆续宣布给予住房租赁金融支持，包括对企业端的金融支持和个人端的消费信贷支持。

业内人士表示，国家发展租赁市场力度空前，后续还需加快住房租赁法律制度体系建设。

延伸阅读

## 热点城市 土地市场遇冷

本报讯 随着楼市调控效果逐渐显现，曾经一度火爆的热点城市土地市场不断降温。

12月11日，福州2017年第七次土地拍卖成功出让5幅市区地块，面积147.84亩，拍卖起始价37.87亿元，最终成交价47.34亿元，整个土拍过程平静冷淡。当天，颇受人关注的“共有产权房”地块被福晟集团以26.6亿元竞得，楼面价21,614元/平方米。

根据地块出让公告要求，该地块须配建共有产权住房500套，总建筑面积34,500平方米，按照住房建筑面积60平方米、75平方米、90平方米分别占总套数60%、20%、20%的比例建设。

其他热点城市土地市场降温信号也日渐增强。10月26日，南京公开拍卖8幅地块，分布于浦口、九龙湖、方山、燕子矶等区域，8块地的楼面地价都没有超过2万元/平方米。10月31日，南京再出让4幅地块，分别位于秦淮区、江宁区，其中3幅为住宅用地，宅地均没有触及最高限价。12月1日，厦门采用“限地价、竞配建”的方式，公开出让集美区2幅商住地块，最终两幅地块均未达到最高限价而成交。

多位业内人士认为，从近期的土地拍卖市场看，全国土地市场的交易规模仍在，但热度减少。多地土地拍卖普遍出现溢价率下降、竞价次数减少、难以突破最高限价的情况。

中原地产有关数据显示，到11月，今年一线城市住宅土地成交额达3715亿元，溢价率跌至18%，二线城市溢价率为34%，住宅土地成交逐渐出现了持续降温趋势，多个城市住宅土地溢价率明显下滑。

(董建国)

## 济南3年内 消除城市“棚改孤岛”

本报讯 随着城市棚户区改造的持续推进，零星分布、体量较小的棚户区改造成为一大难题。济南市将在3年内完成31个零散棚户区的拆迁改造，“棚改孤岛”随之将从城市里消失。

近年来，济南市将棚改旧改作为重大民生工程。2016年，全市棚改开工49,448套，基本建成40,920套，提前超额完成山东省棚改年度任务。今年以来，济南市又累计拆除房屋1800万平方米，6万余户居民告别了阴暗潮湿的棚户区。

济南市城市更新局局长徐春华介绍，随着集中连片的大面积棚户区陆续得到改造，一些体量较小的零散棚户区却成了“城市孤岛”。这些棚户区因房屋年久失修，拥挤不堪，环境脏乱差，安全隐患大。据了解，这些“城市孤岛”多处于繁华的城市中心，但由于面积较小、分布较散，单独改造开发难以平衡。加上很多居民不愿异地搬迁等原因，迟迟未能实施棚改。

徐春华介绍，济南市将利用“以肥带瘦”搭配改造、政府财政兜底等方式，解决“棚改孤岛”的改造资金来源问题，3年内全面完成31个零散棚户区的拆迁改造，让这些住房困难群众早日住上配套设施齐全、环境优美、生活便利的新居。

(王 志)



密集的调控政策逐渐扭转了房地产市场预期。国家统计局的数据显示：从5月份开始，上海和北京出现房价环比“零增长”，深圳房价环比下跌；8月份，15个热点城市房价环比全面下跌；至10月份，10个热点城市新建商品住宅价格跌回1年前，重点城市房地产市场呈集体降温之势，去投资化趋势明显。



易居房地产研究院发布的数据显示，截至2017年10月底，受监测的80个城市新建商品住宅库存总量为39,490万平方米，环比减少2.1%，同比减少10.1%，已经连续27个月同比下跌。图为重庆主城区内的高楼。

(资料图片)

陈 超 摄

城市视点

# 以“租购同权”加快房地产市场转型升级

□ 匡贤明

党的十九大报告明确提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。在这一战略部署中，“租购并举”是核心举措，支撑租购并举的重大政策调整则是“租购同权”。如果“租购同权”能够有效落地，将深刻改变我国住房市场供求结构，推动我国房地产市场的转型升级，为“住有所居”奠定坚实的制度基础。

“租购同权”涉及的是供给端改革，目的是建立多层次的住房供给体系；“租购同权”涉及的是需求端改革，目的是保障租赁者与购房者享有同等的权利。过去较长时期内，我国在住房市场上更多地注重供给端的调控，包括限购、限贷、限

卖等。随着城镇化进程推进，越来越多的居民进入城市，住房供给压力不断加大，由此形成了住房价格上涨预期的土壤，强化了房地产的金融属性和投机属性，导致某些地方陷入“越调越涨，再涨再调”的困境。

打破这个困境的关键，就是要严格按照习近平总书记提出的“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”要求，推动房地产市场回归商品属性和居住属性。当然，这并不意味着住房不能用作投资品，而是要防止一些人通过住房炒作获利，影响房地产市场健康发展。

为什么过去租赁市场发展相对滞后？为什么房企更愿意采取“开发—出售”模式，而不是“开发—持有—出租”模式？其根源在于租赁需求不旺；租赁需求不旺的根源则在于租购不同权，租房者难以享受

与购房者同等的基本公共服务。对症下药，就是在法律上明确规定“租购同权”，把所有居民享受基本公共服务与是否拥有住房剥离开来，购房与否不再作为基本公共服务区别提供的条件。加快“租购同权”落地，将带来供求两端的深刻变革。

一方面，在需求端将释放租赁需求，为购房需求降温。如果城市基本公共服务能够有效供给，又有足够的住房可供租赁，公租房市场日趋成熟，人们未必非得购买商品，至少可以把租房作为重要选项之一。租购需求分离，有助于缓解购房市场的压力。

另一方面，在供给端将优化商品房的供给结构，激励规模化的租赁住房供给。有需求就有供给，如果租赁需求稳步增长，租赁住房的供给就将逐步增加。与“开发—销售”

模式相比，房地产企业“开发—持有—出租”这种模式虽然回款较慢，但现金流稳定，也有助于这些房企创新资产证券化等。也就是说，“租购同权”将引导并激励房企更多地投资租赁住房而不是商品房，由此优化房地产市场的结构，形成多层次的住房供给体系。政府多方面培育、引导、激励租赁需求，支持房企转型为租赁住房供给商，最根本的还在于以不断增长的租赁需求引导房地产投资结构调整，从而促进整个房地产市场的转型升级。

当然，让“租购同权”发挥更加积极的效力，还需要进一步加大基本公共服务供给，使义务教育、基本医疗等能够满足包括租房居民与租房居民在内的所有居民的需求。基本公共服务供给有了保障，才能不断满足人民日益增长的美好生活需要。



如果“租购同权”能够有效落地，将深刻改变我国住房市场供求结构，推动我国房地产市场的转型升级，为“住有所居”奠定坚实的制度基础。