

# 2019年房地产市场展望

随着楼市调控政策的不断深入,调控效果逐渐显现,一线城市和部分热点二线城市房地产市场恢复稳定,部分三四线城市房地产市场出现降温。展望2019年,我国楼市调控政策有没有松动的可能性?我国土地市场是冷是热?新房市场将会有什么变化?这些问题都是社会各界关注的焦点,让我们听一听业内专家的分析。

## A 楼市调控政策难松动

在中央提出“房子是用来住的、不是用来炒的”之后,我国多个城市出台各种楼市调控政策,从限购、限贷、限价到限售、限售,将投机者和炒房者都挤了出去。于是,我国多个城市房地

产市场逐渐恢复稳定。

2019年我国楼市调控政策会松动吗?对此,合硕机构首席分析师郭毅表示:“今年10月中央政治局经济工作会议上未提及房地产,一方面显示出

当前调控政策已见成效,无从紧必要;另一方面,在经济遭遇下行压力的情况下,稳定更为关键。预计2019年房地产市场政策环境将有所改善,但全面放松的可能性微乎其微。”

## D 房企销售压力继续加大

据国家统计局发布的2018年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,从环比看,四个一线城市新建商品住宅销售价格持平;二手住宅销售价格下降0.2%,降幅比9月扩大0.1个百分点,其中北京、上海和广州均下降0.2%,深圳下降0.6%。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%,涨幅比9月分别回落0.1和0.5个百分点。35个三线城市新建商品住宅价格上涨1.1%,涨幅比9月扩大0.2个百分点;二手住宅销售价格上涨0.5%,涨幅比9月回落0.3个百分点。

在大范围、大力度的调控下,各地房地产市场出现明显分化。

我爱我家研究院分析师说,在当前全国房地产政策形势趋紧、限购限贷限售成为各城市标配的情况下,楼市已很难提升热度。随着政策的持续收紧,未来楼市从一线到二三线都会逐步回归理性,全国市场将日趋稳定。“2019年,房地产企业销售的压力会继续加大,还会积极地进行促销的。”严跃进说。(武新)

## B 货币政策稳健中性

2017年,我国多个城市信贷政策收紧,对当地房地产市场产生了不同程度的影响。易居智库研究总监严跃进对北京晨报记者说:“2018年,货币政策明显是前紧后松,尤其是下半年随着降

准政策效应的释放,楼市中的融资包括发债等,将迎来较好的机会。”

“年末货币政策环境趋于宽松,银行虽然信贷额度有所提升,但对企业信贷投放仍然较为谨慎,风险偏好并

未提升,表现出‘不敢贷’‘不愿贷’的特点。”郭毅说,预计2019年仍将维持积极的财政政策和稳健中性的货币政策,宽松的货币政策环境有望对楼市起到一定的稳定和支撑作用。

## C 土地市场回归理性

2018年,在楼市调控政策收紧的大背景下,无论是以北京为代表的一线城市,还是热点二三线城市,土地市场整体呈现出“降温”态势。

“2018年,全国土地市场中,土地流拍、底价成交、低溢价成交等现象不断涌现。临近年底,多个城市土地市场供应量增加,土地市场有了一些回

暖的迹象。”严跃进说,预计2019年,房企拿地将保持谨慎的态度,土地市场回归理性。

据合硕机构统计数据显示,今年北京共成交35宗住宅用地,平均溢价率仅15.6%。此外,今年上半年北京出现了4宗地块流拍流标的现象。

中原集团北京顾问中心高级经理靳瑞欣认为,由于北京供应的住宅用地多有附加的条件,且拿地成本相对较高,再加上存在限价,未来土地溢价相应减少了,所以房地产企业在北京拿地的热情降低了。2019年,多数房地产企业以“维持稳定”为主,在北京拿地将会更加谨慎。

## 《中国城市与产业发展白皮书》发布 楼市未来涨价空间有限

本报讯 12月10日,“致敬四十年:改革新动力 发展新引擎”——2018中国城市发展峰会在北京举行。在此次论坛上,由《中国经营报》和同策研究院共同编写的《2018中国城市与产业发展白皮书》(以下简称《白皮书》)启动发布仪式。

该《白皮书》指出,从不同能级城市的百城价格指数同比增速来看,2016年9月开始一线城市进入下行阶段,二线城市随后于2017年4月跟随进入调整期,三四线城市为经济托底。但从2017年下半年开始,三四线

城市增速也渐渐进入调整期,尤其是2018年2月之后,城市能级之间的轮动已经全面进入下行期。2019年大部分一线及强二线城市进入成交量周期谷底,部分调整较快的城市将在2019年下半年成交回暖;而成交均价绝对量在2018年至2019年市场走势呈V形,2019年将逐渐度过楼市低谷,但未来涨价空间有限。

据介绍,《白皮书》涵盖的八大经济圈囊括了中国最主要的城市与区域,GDP占全国比重超80%。在房价的低谷期,房地产市场冷淡,拿地竞争

强度较小,拿地后控制项目进度,可以随房价进入上升通道获取较大收益。因而在房价周期的低谷拿地是最佳的投资时机。2020年第二季度是上海房价周期的波谷,建议房企在此时段逆周期投资拿地。

对于核心城市,《白皮书》总结指出,战略型板块推荐持续关注拿地机会,机会性板块则根据城市房地产产量价周期结合当地土地获取空间确定投资拿地时机;对于三四线城市,则依据投资价值筛选标的,结合城市房地产产量价周期进行拿地。(张建)

