

中国社科院报告： 楼市波动正变平缓 未来两年是调控关键期

2019年年底,随着一个又一个城市和区域部分放开“限购”的声音传来,对于楼市是否会进一步“整体放开”的猜测也甚嚣尘上。

12月10日,《中国住房发展报告(2019-2020)》(下称《报告》)在北京发布。会上,报告主编、中国社科院财经战略研究院研究员倪鹏飞在发言中指出:“要坚持楼市调控不动摇,楼市必须稳定。”

倪鹏飞表示,房地产调控是国家的重大战略操作,要上升到经济的可持续发展、国家的竞争力等重大方面来认识。据他了解,中央对房地产调控的目标倾向于稳中有降,至少要保证“稳”,同时把握节奏和力度,保持韧性,用好极限施压。“所谓极限施压,是指通过画一条‘未来房价不得超过某一时点’的天花板来最大限度压制楼市降温。”他向《华夏时报》记者解释。

楼市波动正在变得平缓

《报告》指出,2019年楼市年度稳中有降,季度上下波动,空间再度分化,总体迈进调控预设的合理目标。

时间上,2018年10月到2019年10月中国楼市经历冬冷、春暖、夏凉、秋凉、冬暖的四季变换,实现了平稳降温过程。空间上,总体降温明显,房价总体下降城市数量和下降速度超过去年同期,增长率的空间差异有所扩大。一、二线城市增速同频回升,三、四线城市增速共同收窄。

房价水平区域差异大,东部地区城市房价大幅领先,南北方城市房价水平差异突出。城市群房价增速总体放缓,中心城市增速有所上升。城市群与非城市群城市间房价



资料图片

差异稳定,城市群总体增速放缓。城市群中心城市房价水平显著高于非中心城市。城市群中心城市房价同比增速回升,非中心城市房价增速有所下降,不同类型城市群表现存在差异。

价格方面,全国房价增幅经历降、升、降再企稳的过程。同比增幅由2018年10月的9.7%上升到2019年4月的12.5%,随后又平稳波动下降至2019年10月的7.6%;供求方面,销售额变动总体平稳,开发量增速波动较大。总体的现房供应在增长,潜在供给又在持续增加。

综合以上变化及其最近几年的变化轨迹,《报告》发现,中国楼市具

有一些规律性特点和变化趋势:第一,增幅变化的短周期仍为两到三年,但波动正变得平缓;第二,季度变化始终存在,但近年来变化更为平缓;第三,房价增长与经济增速的相背而行转向相向而行;第四,房地产开发投资增长在下降后总体比较稳定;第五,空间差异从连续性分化向间歇性分化转变。

楼市调控已抓住“牛鼻子”

对于上述变化的原因,《报告》认为总体上面对复杂严峻的国内经济形势,中央调控持续给力不动摇,基础制度改革迈出重要步伐,效果显著,值得点赞。

具体看,持续调控的力度和节

奏直接或间接影响金融机构等市场的行为和预期,导致总体稳定的前提下,楼市年稳季变。

一方面,国内外宏观经济环境变化对楼市及预期产生影响;另一方面,政府调控精准发力连同制度改革深化共促“房住不炒”。中央层面保持持续高压态势,房地产调控没有松懈,行政约谈与问责发力。此外,金融监管持续从严推进,土地调控机制显著完善,财税制度迈出重要步伐、区域发展规划不断出台、地方政府持续调控和“一城一策”探索等,皆促进“房住不炒”的实现。总体来看,过去一年政府持续的住房调控政策发挥关键作用,达到预期的效果。

《报告》总结认为,从2016年开启的本轮调控在宏观经济复杂变化的形势下坚持了下来,楼市初步稳定下来,取得了初步的成功,积累一定的经验。

楼市调控的机遇窗口将在2025年前后关闭

尽管未来预期和市场走势还有待观察,但《报告》认为,在没有重大政策转向和意外事件冲击的情况下,总体市场继续保持降温通道,不会出现剧烈的波动。未来一年,一、二线城市总体上市场上行压力有一定增加,价格、销售和新增投资增幅有波动,趋势是增长主导;三、四线城市市场向下的压力再增加,库存可能再度增加。风险上,总体下降且风险可控。但同时也存在着楼市的个别领域、环节、主体和区域的风险放大的可能性。

而针对未来几年楼市的发展,《报告》提出,未来几年中国处在楼市调控的机遇期和关键期。楼市调控的机遇窗口将在2025年前后关闭,住房发展的巨大潜力和预期将在2025年前后改变,而未来两年是楼市调控的关键期,调控能否成功不仅关系重大,而且在此一举。

鉴于楼市调控面临外部环境和自身变动、预期调整、制度改革等带来的剧烈波动可能的风险,以及地方政府、住户部门、开发企业、金融机构和国家调控部门等五大主体的考验,课题组呼吁并建议,一方面显示楼市必须持续调控不动摇、相应制度机制改革再深化的必要性,另一方面警示相关调控部门要讲求调控的艺术,在楼市调控的中流击水之处保持稳行船的从容与定力。

(刘诗萌)

交着暖气费还要开空调取暖? 常绿大阅城小区居民反映供暖“不给力”

□记者 吕占伟

本报讯 日前,常绿大阅城小区28号楼业主王先生向本刊反映,从今年11月15日供暖开始,其家里暖气就一直不热,多名业主联系平顶山热力公司,该公司派人检查后确定是“压力问题”,供暖至今仍不正常。

另外,该小区21号楼业主张先生反映,今冬供暖后,其家中一

直无法保证恒温状态,前几天通暖气的卧室温度低至16摄氏度;近两天气温升高,白天室温上升,但到了晚上,室内温度又降到17摄氏度。

该小区还有业主反映,今冬供暖以来,家中进水温度一直都很低,曾多次给平顶山热力公司打电话,对方都说“会慢慢升温”,可是进水压力一直很低,也没有加压增温的迹象。“家里老人和孩

子都怕冷,难道交着暖气费还要开着空调取暖吗?”这位业主说。

12月11日上午,记者就常绿大阅城小区相关业主反映的上述问题向平顶山热力公司了解得知,该公司此前曾接到常绿大阅城小区居民反映室内暖气不热的问题,后来入户查明原因是相关用户入户滤网堵塞,造成流量过低,现场及时清理滤网后问题得到了解决。

关于常绿大阅城其他用户普遍反映的小区供暖“不给力”问题,平顶山热力公司解释称,该小区的开发商在建设小区供热水道时,设计上不合理,造成供热时流量太低,影响了居民供暖。该公司目前已向相关开发商提出整改建议,整改正在进行中,该公司将督促开发商尽快完成整改,确保该小区今冬供暖早日恢复正常。

锦绣花园小区供暖时间“缩水”?

物业公司:因供暖成本上升导致

□记者 吕占伟

本报讯 日前,市民张先生向本刊反映,湛河区的锦绣花园小区供暖已3年,供暖缴费价格与市区其他地方一样都是18元/平方米,但每天的供暖时间被“砍”了一半,只有12个小时,晚上急

需用暖时经常停供,居民叫苦不迭。

12月10日,记者向湛河区委办公室了解得知,锦绣花园小区由中房物业管理公司提供供暖服务,小区目前暖气已开通。

物业公司表示,由于该小区面积较大,暖气使用率偏低(目

前使用暖气的住户占总住户比例不足20%),加之用暖住户分布较为零散,造成供暖成本上升。收取暖气费前,物业公司已张贴通知告知业主,今冬供暖周期为100天,日供暖不低于12个小时(未承诺24小时供暖)。业主可根据自己的实际情况自愿

选择。

针对张先生反映的问题,湛河区轻工路街道办事处已与物业公司沟通,要求其妥善解决业主在用暖期间出现的问题,尽最大努力满足业主需求;如业主不愿使用暖气要求退费的,可对业主进行退费。

沁园净水专家特约栏目

沁园—— 改善人类饮水健康

天冷时候,如若家中的净水器不小心被冻住了怎么办?这个时候一定要记住以下几个步骤:将净水器移至温度较高的地方自然解冻;在自然解冻超过48小时后,再重新开机;观察净水器是否有漏水的情况,如有漏水请紧急联系售后。

若供水管道被冻坏导致停水,在等待重新供水期间切记不要去使用净水器,并关闭进水球阀。即使恢复供水了,也应先打开水槽上的原装水龙头进行放水,通过这个方法排空管道中的泥沙、铁锈等杂质,再打开净水球阀,让净水器恢复正常工作。

如发现净水器漏水,第一步一定要对净水器断电,之后可千万不要自己动手去拆卸净水器哦,一定要让专业的维修工程师上门进行处理。(杨岸萌)

沁园 净水专家
商用大型设备展厅
沁园展厅,平安大道与一矿路文会处路北
7010741 13603756515