

## 超百城发布150余次楼市政策

## 2017年房地产调控效果如何？

2017年，中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。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，有的三四线城市宣布限价

今年，一二线热点城市房地产从严调控、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止跌，其中北上广深四大一线城市更是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、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，存量下降与销售困难并存

多位业内人士认为，2017年房地产去库存的关注点，主要集中于三四线城市。

国家统计局数据显示，10月末，商品房待售面积60258万平方米，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39490万平方米，环比减少2.1%，同比减少10.1%，已经连续27个月同比下跌。记者注意到，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。

此外，“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城发布租赁新政策，多地租赁用地已入市

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。同策研究院统计的数据显示，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。 据新华社电

## ■ 环球万象



11日，在美国华盛顿白宫，美国总统特朗普（中）在签署“1号太空政策指令”前讲话。 新华社图

## 特朗普宣布美宇航员将重返月球

美国总统特朗普11日签署第一份太空政策指令，宣布美国宇航员将重返月球并最终前往火星。

特朗普当天在白宫举行的签署仪式上表示，美国不仅要在月球上插旗并留下脚印，还要为将来的载人火星任务奠定基础，也许将来还会前往火星之外的世界。

特朗普未提及美国宇航员重返月球的时间表。

人类上一次踏足月球是在1972年12月11日，阿波罗17号飞船的宇航员登上月球，距今正好45年。

特朗普政府上台后，提出削减在气候变化、医疗卫生等多个领域的科研资金，但对太空领域更加重视，除

了要求研究2033年探索火星的可行性，还下令重建已搁置25年的美国“国家太空委员会”。

特朗普当天签署的“1号太空政策指令”正是“国家太空委员会”提出的第一份建议。该指令也意味着奥巴马政府提出的载人登陆小行星计划被正式放弃。

美国航天局官员此前表示，美国深空探索计划将分三步走，当前阶段将继续利用国际空间站作为实验和研究平台，第二阶段将在2024年前后在月球轨道上建成“深空门户”太空港，第三阶段是到2033年前后进军火星轨道。

据新华社电

## [相关]

## 陆慷：中方防止外空武器化立场非常鲜明

针对美国总统特朗普日前宣布美重返月球计划，外交部发言人陆慷12日表示，中方乐见各国在探索和平利用外空问题上取得科技进步，同时，中方在防止外空武器化这个问题上的立场是非常鲜明的。

当日例行记者会上，有记者问，特朗普总统昨天宣布美国宇航员将重返月球并最终前往火星。特朗普称，太空与许多其他领域的应用密切相关，包括军事方面的应用。中方是否担心美方可能出于自身目的进行太空军事化？

陆慷表示，中方乐见各国在探索和平利用外空问题上取得科技进步，相信和平利用外空领域的新进展最终将有利于全人类。中方也愿意在这个方面加强同国际社会其他各方的合作。

他说，中方在防止外空武器化这个问题上的立场是非常鲜明的，也是一贯的。中国很早就日内瓦裁谈会上明确提出，希望国际社会有关各方都能够达成一个共识，就是致力于尽快谈判缔结旨在防止外空武器化的条约。 据新华社电

## 中国多型战机成体系“绕岛巡航”

中国空军新闻发言人申进科12日称，中国空军在11日开展了例行性常态化体系远洋训练，多架轰炸机、侦察机“绕岛巡航”，锤炼提升了维护国家主权和领土完整的能力。

空军11日开展的体系远洋训练，出动了轰-6K、苏-30、歼-11和侦察机、预警机、加油机等多型多架战机。轰-6K等战机成体系飞越宫古海峡、巴士海峡，实施了“绕岛巡航”等训练课题，提升了远洋机动能力，检验了远洋实战能力。

针对中国空军远海远洋训练引起的海内外舆论关切，申进科说，党的十九大胜利召开后，空军着眼提升新时代打赢能力，开展了一系列远海远

洋训练，战机航迹不断远伸，体系能力越练越强；空军开展远海远洋训练，符合相关国际法和国际实践，这是空军的使命所在、职责所在、担当所在，合法、合理、合情，今后还要按照既定计划一如既往，飞得更远更深。

中国空军作为有效塑造态势、管控危机、遏制战争、打赢战争的重要力量，正在向全疆域作战的现代化战略军种迈进。中国空军牢记新时代使命任务，在体系远海远洋训练中拓展战略视野、保持战略清醒、增强战略忧患，努力使战略能力与维护战略利益、提供战略支撑的使命任务相适应。

据新华社电