“房住不炒”效应凸显 投机客全面退潮

多地楼市出现政策松动和微调 2019年楼市或温和回归理性

阅读提示

业内人士分析认为，本轮调控政策预期将出现转变，更多城市或将跟进松绑调控。尤其是那些库存压力较大的城市，放松调控的可能性更大。

去年中国楼市出现调整，尤其是下半年调整力度较大，近段时间，部分城市也出现了政策松动和微调。专家预计，2019年“房住不炒”的政策主基调不会有实质性扭转，意即在支持居民合理自住型需求的同时，着力打压投资、投机性需求。随着去年下半年房地产市场持续降温，部分城市、部分区域2019年调控政策出现微调也在预期之中。

多地松绑房地产调控政策

近一个多月来，多个地方城市松绑了限购或者限售政策。其中，最为明确的是山东菏泽市，明确提出取消限售条件，这被理解成为“打响楼市松绑令的第一枪”。紧接着不少城市纷纷放宽购房限制。

1月10日，珠海市提出，将加快完善覆盖在珠海发展港澳人员的公共就业服务体系，探索放宽澳门居民在购房等方面的限制。1月3日，青岛市国土资源和房屋管理局高新区分局发布通知，暂停“摇号售房”规则。2018年12月底，广州市出台最新规定，可异地提取公积金进行购房；几乎同时，佛山市取消了购房最低准入条件。

回顾2018年，房地产调控政策由紧到松。相对应的是，地方政府政策层面也出现明显的两阶段变化：前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松，涉及四限政策持续高压，整治市场秩序，上调房贷利率等；四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是明确提出取消限售条件。

2018年12月，社科院发布的《中国住房发展报告(2018-2019)》指出，综合房地产市场周期、前期需求释放以及政策调控的多重影响，进入2018年下半年后，随着持续三年的调控政策逐渐显现效应，部分城市楼市逐渐显露疲态，土地溢价率不断下降、土地流拍不断增加，部分城市的库存又进入上升通道。

业内人士分析认为，2018年底中央经济工作会议继续坚持“房住不炒”的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任。基于此，未来“房住不炒”、因城施策的政策主基调保持不变，在支持居民合理居住型需求的同时，着力打压投资、投机性需求，缓解热点城市房价上涨压力。联系到近期菏泽取消限售，有分析认为本轮调控政策预期将出现转变，更多城市或将跟进松绑调控。尤其是那些库存压力较大的城市，放松调控的可能性更大。

预计不同城市间表现仍将出现分化

克而瑞地产研究中心相关人士分析认为，考虑到当前市场已经转冷，项目去化率已经有明显的下调，而菏泽、珠海等局部政策放松后，调控放松预期被进一步强化。但是，购买力严重不足是制约三四线成交的最大障碍，大部分三四线市场仍然势必进入深度调整期，预计2019全年不同城市间表现仍将出现分化。

易居房地产研究院分析预测，2019年全国商品房销售面积可能呈现小幅下降态势，预计全年同比下降6%左右，在持续四年增长后再次转降。因此，易居方面在《2018-2019年全国房地产市场研究报告》中预测指出，2019年全国楼市将延续2018年8月开始的降温进程，全国多数地区的楼市都处于过冬状态。

该机构据此分析指出，“相关部门必须密切关注降温节奏与幅度，转变调控思路，由之前两年多的紧缩型调控，慢慢过渡到扩张型调控；政策重心由防房价大起，转向防大落。以确保全国房地产市场实现‘软着陆’，朝着平稳健康的发展方向推进。”

针对2019年的政策走势，易居方面指出，在“房住不炒”大前提不变的情况下，相关部门和地方政府同时将关注地产领域包括销售量、投资量、价格等下行所带来的压力，进而出现各类托底和提振的政策内容。从宽松的角度看，对于一些楼市下行压力大的城市，将遵循“一城一策”的大方向，局部放松，尤其是普通住房标准、二套房贷认定、限价、限售、限购、公积金政策等方面，会有放松的可能。

社科院在2018年12月发布的报告中指出，未来，一线城市可能微调调控措施，保持调控政策的适度；二线城市可能最具放松的冲动和条件，激活楼市的热度；三四线城市可能动用干预之手，极力维护楼市的温度。

据《经济参考报》

我省减税新政策出台

预计小微企业每年可减税费超195亿元

记者24日从浙江省财政厅获悉，我省最新出台一揽子减税降费政策，预计全省小微企业每年可减征税费超195亿元，可享受优惠的企业数量占纳税企业总数的95%以上，其中98%是民营企业。

浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局23日联合下发《关于浙江省贯彻实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，送出新年第一个减税降费“大礼包”。

据介绍，此次政策共有6条，内容包括对月销售额不超过10万元的增值税小规模纳税人免征增值税；放宽小微企业适用标准，年度应纳税所得额、从业人数和资产总额三项指标上限分别提高到300万元、300人和5000万元；创业投资企业和天使投资个人投向初创科技型企业符合条件的可按投资额的70%抵扣应纳税所得额等。

浙江省税务局副局长徐敏俊介绍，浙江省将现行小微企业优惠税种由原来的2个税种扩大至8个税种和2项附加，明确按50%的最高幅度来减征资源税、城市建设维护税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税及教育费附加、地方教育附加。

据新华社