

十大关键词 读懂2019房地产行业

2019年，房地产行业也发生了很多变化。一方面，在“房住不炒”的大方针指导下，各地因城施策，落实房地产长效管理机制，有效保障了房地产市场总体稳定；另一方面，我们也看到国家严查公寓市场乱象，中小房企生存艰难，房屋维权声音不断。回首过去的市场变化，展望未来更好的发展方向，让我们一起来梳理2019年房地产行业发展中的热词。

□ 本报记者 整理

一城一策

2019年，“一城一策”成为2019楼市调控高频词。“一城一策”指因地制宜、因城施策、分类调控，各地需要充分考虑本地房地产市场状况，有针对性地对楼市进行调控。据不完全统计，安徽省、河南省、福建省以及杭州、宁波、成都、长沙等城市均已宣布实施“一城一策”。“一城一策”能够有效解决各地区之间的供需失衡问题，避免统一调控带来的系统性风险，为保证当地房地产平稳健康的发展服务。

房地产税立法

房地产税是一个综合性概念，一切与房地产经济运行过程有直接关系的税种都属于房地产税。2014年《政府工作报告》中，房地产税被首次提及，其提法是推进税收制度改革，做好房地产税等相关工作。2018年《政府工作报告》中提及房地产税时表示：“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。”2019年，关于房地产税提法为：“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。”从“稳妥”到“稳步”的改变，有业内人士认为，这说明房地产税落地的速度预期在加快。作为未来房地产行业的重要税种，房地产税不但有利于推动“土地财政”从根本上得到解决，并且对于保障房地产市场平稳运行起着重要作用。不过，稳步推进的立法过程较为漫长。目前来看，3年内出台执行落地可能性不大。

严禁哄抬房价

2019年4月10日，合肥市住房保障和房产管理局发布“严查哄抬房价”的通知。通知要求：房地产开发企业应当严格按照备案价格明码标价销售商品房；不得在备案价之外随意调价销售商品房；不得通过捏造、散布虚假信息等各种不正当手段哄抬价格和串通涨价等。通知称，将依法严肃查处“哄抬房价”“价外加价”“捂盘惜售”“虚假宣传”“强制搭售”等违法违规行为，对违规企业将进行约谈并责令改正；拒不整改的，暂停项目网上签约，并将违规行为记入房地产开发企业信用档案，通过媒体向社会公布。此外，9月份，肥西县在合肥12345政务直通车上回复网友关于肥西产证网签问题时指出，为有效控制商品住房价格环比上涨过快，对部分价格过高的商品住房，暂缓办理合同备案手续。当下，合肥房地产市场整体处于平稳健康发展中。

“维稳”

2018年12月24日，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。住房和城乡建设部部长王蒙徽在会上表示，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。因此，在即将过去的2019年，中央稳地价、稳房价、稳预期的目标被屡次提及，整体房地产市场平稳健康发展趋势明显。2019年7月30日，合肥市住房保障和房产管理局会同市发改委、市城乡建设局等七部门联合召开全市房地产市场稳控工作会议。约谈40家开发企业主要负责人。按照相关方面要求与建议，对引发三次及以上群访群诉事件且没有有效解决措施的开发企业，适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施。维护房地产市场平稳健康发展进一步落到实处。

土地新政

2019年9月4日，合肥市自然资源和规划局发布土地拍卖方式操作细则的通知。调整商品住宅用地定价方式，调整商品住宅用地拍卖方式。将“价高者得+最高限价时转为摇号”的拍卖方式调整为“价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房”。根据通知，土拍时竞争到区域最高限价的房企，由从前的摇号改为再次举牌或报价该宗土地的租赁住房，价高者得，每次增加的租赁住房面积为200㎡或者500㎡，具体加价幅度根据现场情况来定。9月27日，瑶海区E1905地块被融创竞得，成为土拍新政后第一宗转竞自持用于租赁的商品住房的土地，竞自持租赁面积3000平成交。新政实施后，房企拿地更加谨慎。对于中小房企来说，之后的竞拍或将增加一定的挑战。

房贷利率新政

为深化利率市场化改革，提高利率传导效率，推动降低实体经济融资成本，央行宣布自2019年10月8日起，实施LPR新政。体现在房贷上，为新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。借款人申请商业性个人住房贷款时，可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期。重定价周期最短为1年。由于挂钩的LPR利率每月都会更新，房贷利率也将随之变化。不过，从现有试水加新规来看，实际执行利率也较之前变化很小。长期来看，如果是降息周期，随着LPR利率下浮，购房者将享受到更低的利率。如果是加息周期，结果刚好相反。据了解，当前合肥已有建行、中信、招行、交行、光大、农行、邮储7家银行表示，实行了房贷利率新政。

租购同权

党的十九大报告提出加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度之后，租购同权成为房地产行业热议的话题。2019年5月，国家发布《2019年立法工作计划的通知》，公布了2019年立法工作计划，其中由住建部负责起草的住房租赁条例位列其中。2019年7月18日，住建部网站公示2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都等16城入围。当前，发展租赁市场是住房制度改革的必然，随着各地响应租赁住房措施的落地，将满足更多百姓的实际需求，供需结构也将面临改善。

价格合并备案

2019年10月份，合肥房价备案系统上悄然取消了毛坯、装修价格分开备案。此前，合肥市区毛坯、装修分开备案于2018年7月份实施，三县依旧毛坯、装修一起备案。至此，实施了一年多的毛坯、装修价格分开备案结束。毛坯、装修价格再次合并备案，意味着装修价格计入总价真实上报国家有关部门，均价管控将更加严格。

维权

2019年，维权仍然是楼市一个重要的关键词，有房屋质量维权、有降价维权，还有装修维权。楼市上维权声音此起彼伏，在人民网地方领导留言板搜索安徽的相关新闻，就有网友反映合肥的“都会1907”“金隅南七里”“招商公园1872”等楼盘存在质量问题。不管怎样，开发商都不应以各种方式欺骗购房者。有实力、讲诚信的开发商才能真正赢得购房者青睐。

房企破产

对于不少房企来说，2019年依然是个艰难的年份。政策调控严格、融资渠道狭窄、楼市竞争激励，生存压力较大。根据检索人民法院破产文书发现，仅上半年，全国破产的房地产企业就有近200家。进入下半年，破产房企增速有所加快，目前，全国破产房地产相关企业已超400家。安徽至少有16家房企宣布破产，比较出名的便是安徽曾经的知名房企国购集团。从全国破产的房企来看，多分布在三四线城市。愈加复杂的市场环境中，中小型房企的生存也越来越困难。