

# 2018年楼市： 持续调控坚决遏制房价上涨！

新华社上海12月17日电  
记者 郑钧天 董建国 王优玲

2018年，中国房地产市场持续调控，“坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”成为房地产市场主基调。房地产市场总体上保持平稳运行，逐步回归理性，热点城市房价过快上涨势头得到遏制。

**房价：一线城市持续趋稳，二三线城市回归理性**

国家统计局数据显示，11月份，一二三线城市新房价格同比累计平均涨幅均比去年同期回落，前期热度不减的二三线城市房价涨幅也趋于稳定。深圳和厦门2个城市新房价格已低于去年同期，房价过快上涨趋势在2018年底基本被遏制。

记者近期在多地调查发现，不少房企出于冲刺业绩和融资成本压力，正陆续申领预售证，大量新盘集中入市，价格基本较年初计划售价打了八折。多地二手房的议价空间也逐渐增大，但真正出手的购房者较少，成交量下滑。

国家统计局数据显示，1月至11月，一线城市新建商品住宅销售价格平均同比微涨0.3%，涨幅比去年同期回落10.6个百分点。11月份，北上广深四城二手房连续2个月下跌，且价格跌幅持续扩大。

国家统计局数据显示，7月份，70个大中城市房价环比上涨的城市增至65个，比2月份的44个增长近五成。“人才新政”降低了限购门槛，使部分城市楼市供给更为紧张，带来房价上涨压力。

中原地产首席分析师张大伟认为。

楼市升温让各地的房地产调控政策持续加码。7月31日，中央政治局会议指出，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

易居企业集团首席执行官丁祖昱认为，各地楼市调控持续加码，房价上涨过快的城市均出台了遏制投机需求的相关措施，房价上涨趋势得到遏制，房价预期也开始扭转。未来一段时间内，全国房地产市场将总体上保持平稳运行。

**租赁：租购并举进行时，长租公寓遭遇“成长的烦恼”**

作为解决“住有所居”重要途径的住房租赁市场，在2018年实现重要突破，租购并举格局加快建立。

住建部有关负责人表示，2018年我国加快培育和规范发展住房租赁市场，在12个大中城市开展住房租赁试点，在13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。中央加快研究和制定住房租赁和住房销售管理条例，规范住房租赁和销售行为，维护当事人合法权益。

自去年上海首推纯租赁住房用地开始，今年广州、深圳、杭州、郑州等地陆续推出“只租不售”地块，北京计划在未来5年提供租赁用地约1300公顷、租赁住房合计约50万套。

住房租赁市场的参与主体更加

多元。开发商、专业化租赁运营商、中介机构、酒店集团等各类企业纷纷抢滩“新风口”，打造自有租赁公寓品牌。

多地政府打造的住房租赁交易平台投入使用。截至目前，全国已有10个城市搭建官方平台。

然而，在大量社会资本涌入长租公寓领域的背后，由于欠缺准入门槛、标准规范以及法律法规，市场发展还存在一些问题。例如，一些不具规模的企业跟P2P等小额贷款公司合作，过度使用杠杆增大了住房租赁企业和租客的风险。

此外，长租公寓还被推为推涨房租的重要因素。易居智库研究总监严跃进表示，一些长租公寓运营商，为了扩大规模，以高于市场正常价格的20%到40%恶性争抢房源，人为抬高收房价格，让长租公寓的租金也呈现高端化趋势。

针对租房市场出现的乱象，多地监管部门采取了行动。7月份以来，已有北京、上海、深圳、南京和西安等20多个城市出台住房租赁新政，通过用地保障、增加房源投入、规范“租金贷”及其他住房租赁交易服务等举措，促进住房租赁市场健康发展。

全国房地产商会联盟主席顾云昌认为，我国住房租赁市场还不够成熟，政府应从制度建设、金融支持、服务保障等多方面入手，实现租售“两条腿”走路。

**地价：溢价率持续走低，土地市场降温**

楼市的严格调控效应已传导至土地市场。住房销售市场遇冷让高

价拿地的开发商“套牢”，房企在拿地方面变得谨慎理性，土拍市场热度也随之退却。

去年年初，中海地产以总价50.9亿元、溢价率超过71%拍得松江三幅宅地，这一位于上海远郊的区域楼板价创出新高，突破3万元/平方米。近期，该地块所建项目“中海九峯里”推出的500余套房源却几乎无人问津，楼盘首开仅售出十余套。在南京、苏州和镇江等地所拿多幅高价地块也在调控之下，销售承压无法入市。

一位房企高管表示，在楼市调控高压不减的态势之下，商品房销售价格无法再现快速增长甚至还要下调，房企利润空间难以把握。因此，不少房企尽量不通过招拍挂的形式拿高价地。

中国指数研究院统计显示，下半年以来，随着土地供应增多，低溢价乃至底价成交渐成常态，土地流拍数量也明显增多。2018年11月，全国300个城市住宅类用地平均溢价率为7%，较去年同期下降15个百分点。其中，上海、宁波、天津、成都和南京等重点城市的土地成交平均溢价率同比降幅超过70%。据统计，今年上海成交地块大部分以底价成交。除溢价率下行外，上海、北京、重庆、苏州和深圳等热点城市的地价与去年同期相比也出现下降。

新城控股高级副总裁欧阳捷表示，流拍地增多是土地市场回归理性的信号。“过去20多年，地价的不断上涨传导至新房房价，进而影响周边二手房价格，构成了房价不断上涨的逻辑链条。地价不断下行将引导消费者预期，促使房价进一步回归理性。”

美加自诩遵守法治规则

## 外交部：现代版“皇帝的新装”

据新华社北京12月17日电（记者侯晓晨）针对美加自诩遵守法治和规则的言论，外交部发言人华春莹17日表示，无论他们以什么堂皇的托辞，披上什么“合法”的外衣，都无不写着对事实的无视和对法治的蔑视。

在当日例行记者会上，有记者问：上周五，加拿大外长和防长在华盛顿同美国国务卿和防长举行了美加“2+2”部长级对话会。其间，加拿大外长谈到拘押中方企业高管时称，“加拿大是依据法治原则和国际条约的义务进行的，美加都是遵守法治和规则的国家”。美国国务卿蓬佩奥称“非法拘留加公民是不能接受的，他们应该被释

放”。中方对此有何评论？

华春莹表示，关于加拿大应美方要求非法拘押中国公民一事，中方已阐明了严正立场。

她说：“当这么多事情发生之后，美加还自诩遵守法治和规则，令人吃惊。在我看来，这无异于现代版‘皇帝的新装’。无论他们以什么堂皇的托辞，披上什么‘合法’的外衣，都无不写着对事实的无视和对法治的蔑视，让世人耻笑。”

“中方强烈敦促加方立即改正错误，释放有关中国公民，切实保障她的合法、正当权益，强烈敦促美方立即撤销对有关人士的逮捕令。”华春莹说。

## 全国传销重点整治城市 打传工作取得阶段性进展

记者从日前在广西北海举行的全国传销重点整治城市打击传销工作现场推进会上获悉



新华社发（朱禹制图）

暗物质粒子探测卫星

## “悟空”将延长工作2年

据新华社南京12月17日电（记者王珏 蒋芳）暗物质粒子探测卫星“悟空”的研制团队17日宣布，鉴于卫星目前运行状态依然良好、关键科学数据仍在累积，卫星科研团队已与各保障部门商定，让“悟空”延长两年工作

间。“悟空”是我国首颗天文卫星。到12月17日，卫星发射已满3年，达到预期使用寿命。截至这一日，“悟空”已在500公里外的太阳同步轨道上绕地球飞行16597圈，探测宇宙粒子55亿个。

国家市场监督管理总局：

## 警惕网红食品非法添加药物成分

据新华社北京12月17日电（记者赵文君）号称“一天一斤”的网红减肥食品，却有可能导致心脑血管疾病。记者从国家市场监督管理总局了解到，一些网红减肥食品的减肥效果显著，却有可能非法添加了西布曲明、麻黄碱、芬氟拉明等药物成分。

国家市场监督管理总局有关负责人介绍，当前，食品保健食品欺诈

和虚假宣传主要分为以下情形：一是食品、保健食品非法添加、非法声称和虚假宣传。二是采用发布虚假广告和不正当手段推销产品，误导和欺骗消费者，其中针对中老年人和病人的欺诈行为较多。三是故意混淆普通食品、保健食品和药品三者概念，特别是普通食品、保健食品违法宣称疗效，消费者很难辨识，容易上当受骗。

## 沙特驳斥美国参议院 谴责沙特王储的决议

据新华社利雅得12月17日电（记者涂一帆 王波）沙特阿拉伯外交部17日发表声明，对美国参议院此前要求沙特王储穆罕默德为记者卡舒吉遇害案负责的决议予以驳斥，称该决议毫无依据且

公然干涉沙特内政。声明说，美国参议院的决议是“依据未经证实的指控，公然干涉沙特内政，破坏沙特在地区及国际社会中的地位”，沙特拒绝任何干涉其内政、破坏其主权的行

## 日本一居酒屋爆炸至少40人伤



据日本媒体报道，当地时间16日晚8时30分左右，日本北海道札幌市区内一居酒屋发生爆炸，造成至少40人受伤。目前，当地警方尚未公布居酒屋爆炸原因。图为爆炸现场。（新华社/路透）



## 在马里亚纳海沟科考

考察队员在“沈括”号上布放“彩虹鱼”着陆器（12月15日摄）。世界最深的海沟——马里亚纳海沟近日迎来中国“彩虹鱼”科考团队。他们乘坐“沈括”号一路远航来到这里，探索海洋最深处的科学奥秘。（新华社记者 张建松 摄）

## 朝鲜谴责美国“挑衅” 美朝仍需构建互信

据新华社北京12月17日电  
新华社记者

针对美国宣布制裁朝鲜高官之举，朝方在沉默近一周后于16日表态谴责美方这一“挑衅行为”。

分析人士认为，在国际社会密切关注朝美领导人第二次会晤的可能性之际，此次制裁风波显示朝美近期互动再次遇挫，而朝方在对美方表达不满的同时，也不说过头话，为两国关系缓和留余地。

**美国宣布将制裁朝鲜高官**

据朝中社16日报道，未公开姓名的朝鲜外务省美国研究所政策研究室室长发表谈话说，自朝美领导人新加坡会晤6个月来，美国炮制朝方参与洗钱、通过船舶转运进行非法交易、开展网络攻击等各种

口，数次对朝鲜乃至第三国的公司、个人和船只启动制裁。近期又拿不存在的“人权问题”做文章，作出把朝鲜领导干部追加列入美国制裁名单的“挑衅行为”。

这名官员表示，对对方进行威胁、恐吓和打压并非解决问题之道。朝鲜主张应首先构筑信任，通过从能做到的事情开始、逐一阶段进行的方式改善朝美关系。

美国财政部10日宣布，将制裁朝鲜劳动党组织指导部部长崔龙海等3名朝鲜高级官员，称他们管理的部门涉嫌存在侵犯人权等行为。

**美对朝“极限施压”政策没变**

中国社科院亚太与全球战略研究院副研究员王俊生认为，美国通过制裁朝鲜劳动党中央政治局常委、中央副委员长崔龙海等身居要职的实权

官员，进一步向朝方施压，显示美国对朝“极限施压”的政策并没有改变。尤其是在国际社会热议可能举行第二次“金特会”之际，美方释放出要求朝鲜必须作出实质性无核化举措的信号。

他说，一方面，美国此次直接制裁崔龙海这个级别的官员对朝方来说难以接受，因此必须通过严肃表态来表达对美方的不满；另一方面，朝鲜正积极加大经济建设，在外交上希望打破与美国关系的僵局，不希望和平对话的趋势发生逆转，或许正因如此朝方此次在美国宣布制裁后近一周才表态回应。

王俊生还分析说，朝美在半岛实质性无核化进程、朝鲜所要求的安全保障和解除制裁的顺序上一直存在根本性分歧，此次风波意味着朝美近期互动又遇挫，既有双方矛盾升级的迹象，也有双方在谈判期间讨价还价的考量。

**美朝领导人会晤又添变数**

2018年，是半岛问题政治解决希望重燃的一年，起起伏伏格外牵动国际社会的目光。但临近年末，局势再度微妙，美方已不止一次“喊话”的美朝领导人第二次会晤又添变数。

越是面临难以妥协的根本性分歧，朝美双方越不能刚踩油门又踩刹车，需要把握正确的历史方向，需要通过释放诚意来增加双方关系的润滑剂，互信本就匮乏，态度切忌反复。

2019年即将到来，朝核问题对话能否在新一年取得突破？唯有拭目以待。

**热点追踪**