

日前，中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组、住房大数据联合实验室发布了2019年1月《中国住房市场发展月度分析报告》。报告认为，房价下跌速度趋缓，重点城市成交继续回升，同时，报告建议，“房住不炒”仍是新形势下住房政策的前提，可以根据市场形势变化，对政策进行微调，使得房地产政策体系更为科学合理，稳妥推进经营性集体土地入市、期房预售、租购同权、基本公共服务一体化等住房相关领域重大制度改革。

报告显示，2018年12月份全国房价下跌速度趋缓，下跌城市减少，房价总体实现稳中有降。其中，一、二线城市房价下跌速度显著减缓，房价下跌城市略有减少，在房价良性回调的同时，重点城市二手住房成交量继续增大；三、四线房价总体继续下调，同时下跌速度略有加快，不过，与一、二线城市相比，三、四线城市房价调整的背景有所不同。

报告分析认为，一、二线城市房价上涨的动力与下跌的压力并存，目前房价上行主要受制于严厉的调控政策及复杂多变的外部经济环境，一旦外部经济环境有所改善，部分一、二线城市楼市可能会率先缓慢回暖。三、四线城市房价短期以继续向下调整为主。

在政策建议方面，报告提出三点，一是保持调控政策的延续性与稳定性，继续抑制住房投资投机。报告认为，从防范风险角度看，要避免因短期的房地产市场调整而放弃对住房投资投机的管控，甚至出台刺激或鼓励购房政策。限购、限贷等行之有效的住房投资投机需求管控政策，仍应保持相对稳定。住房总量不足仍然是大城市住房市场的主要矛盾，住房需求管控政策没有整体退出条件。但在“房住不炒”的前提下，可以根据市场形势变化，对政策进行微调，使得房地产政策体系更为科学合理。

二是继续支持首次购房需求，合理支持居民改善性住房需求。继续支持居民家庭首次购房需求，通过构建完善政策性住房融资体系及缓解短期货币供求关系，改善首套房贷市场利率偏高的现象，切实降低居民首次购房的还款负担。合理支持居民改善性住房需求，适度引导住房消费升级。对于居民在一定时期内买一卖一的改善性住房需求，应从制度上创造交易便利和给予税费减免。通过市场过滤机制的作用，这将使更多居民的住房条件得到改善。

三是稳妥推进经营性集体土地入市、期房预售、租购同权、基本公共服务一体化等住房相关领域重大制度改革，逐步实现职住学平衡和住有所居的目标。通过推进集体土地建设租赁性住房试点等土地供应制度改革，建立完善多主体供应的住房体系，满足多样化的住房需求；通过期房预售制度改革，降低房地产业融资杠杆和住房金融属性、保护购房者权益；通过租购同权改革，保护租房家庭的合法权益，促进住房租赁市场发展；通过探索交通基础设施、医疗保障、基础教育等基本公共服务

区域一体化，提高住房存量利用效率，逐步实现职住学平衡。