

刚刚进入2019年，事关房地产行业的各路人马开始蠢蠢欲动。从个别地区调控出现放松，到央妈降准；或者是定调2019楼市，以“稳”为主基调。似乎都在发出一个信号，楼市离回暖不远了....但事实真的如此吗？

我们先来看看从18年12月到现在有哪些城市有了放松调控的小动作？

菏泽：

取消实施一年的限售。

广州：

2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后可再次转让。

珠海：

降低购房门槛。非珠海市户籍居民购房，按个人条件已从此前的需连续5年社保改为只需缴纳1个月、3个月、1年不等。

衡阳：

暂停执行《关于规范市城区新建商品房销售价格行为的通知》，该松绑令12月27日已被衡阳市政府撤销。

青岛：

暂停执行《青岛市高新区商品房公正摇号售房规则》，是全国首例取消摇号的城市。

兰州：

取消西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策。

年关将近的时刻，这些城市相继出现调控政策松动，很大程度上可以看做是一种蹑脚试探之举。

“楼市想松绑请问老大行不行？”

“松到这个程度，老大您看可以吗？”

于是，“既不要过热，也不要过冷，要稳”和“因城施策”的基调就这么确定了。

有前面几个吃螃蟹的小伙伴，预计来年接棒松绑的城市将会进一步壮大队伍，楼市政策的放松将成为治愈行业凛冬的第一针。

另外，这两天有个话题很热门——“央行降准”。降准即央行降低法定存款准备金率。

什么叫“降准”？

存款准备金是指金融机构为保证客户提取存款和资金清算需要而缴存在中央银行的存款，中央银行要求的存款准备金占其存款总额的比例就是存款准备金率。

这就代表将有一批现金流被释放。银行有了这一部分钱，带来的将会是降低居民存款和贷款利率，效果就是刺激消费。因此，紧接着，我们能看到一些城市的银行购房贷款利率开始下调。

上海：执行95折优惠的银行数量增至10家。

广州：多银行下调房贷利率，下调幅度在5-10个百分点。

深圳：中行首套下调5%，花旗下调6%。

武汉：部分银行首套房利率从上浮30%下调至20-25%，二套房从上浮40%下调至25-30%。

金融手段成为了楼市回暖的第二针强心剂。

对于房地产行业，通过近期与之相关的政策来看，似乎对楼市释放了些微放松的信号，为什么会放松，原因是什么？

首先，从整个2018年的经济环境来看，无论是国内，或是国外，经济周期作用下，整体表现比较低迷。

其次，国内房地产行业一直是拉动国民经济的支柱产业，比较极端的说法是房地产行业对于稳定国内经济形势起着重要作用。

再次，地方财政赤字，迫切希望放松政策缓解债务压力。

从近期的金融层面举措和政策上的松口，仿佛预示了2019年楼市的升温回暖，但遭遇大面积大幅度的房价上涨可能性并不大。

毕竟，在整个大的经济环境中我们最需要做的就是保守的保存实力，避免一切可能的危险因素。