



楼市观察

楼市运行逻辑已变 压缩炒作空间



近期房地产市场热度有所下降。随着房企融资规范落地，以及“房住不炒”被明确写入“十四五”规划建议，房地产行业高杠杆扩张模式将逐渐退出历史舞台，市场运行逻辑已出现根本性改变，未来楼市置业心态将趋向理性和平稳。

10月全国70个大中城市商品住宅销售价格涨幅保持平稳回落态势，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅基本稳定。其中，4个一线城市新建商品

住宅销售价格环比涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格环比涨幅比上月回落0.4个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅比上月回落0.2个百分点。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅比上月分别回落0.3和0.4个百分点。

经过二十多年的高速发展，我国住房市场供不应求矛盾已得到根本性转变，市场运行逻辑已经改变。

一是政策管理逻辑已经改变。“房住不炒”首次写入“十四五”规划，将成为未来5至15年的基本政策基调。围绕“房住不炒”定位，因城施策堵塞限购漏洞、租购并举重点推进热点城市住房租赁市场长期稳健发展，构建多层次住房供应体系，着力缓解住房市场供求错位矛盾，满足中低收入人群住房需求成为政策基调。

二是资金杠杆逻辑已经改变。长期以来，我国房地产开发企业杠杆率普遍较高，为确保企业长期稳健经营，客观上也存在降杠杆的内在动力。随着近期对房地产开发企业融资管理不断规范，过去房地产开发企业熟悉的高杠杆扩张运营模式将无以为继。房地产行业开发和销售模式也可能进一步改革，加快销售回款、减少囤地占款将成为主流。

三是置业投资逻辑已经改变。当前，抑制房价非理性上涨，已成为各地房地产调控的焦点。随着房价涨幅回落或维持平稳，置业投资回报相应受到影响。我国差别化住房信贷政策，特别是“认房又认贷”，阻止了相当规模的投资投机性需求进入市场。如果进一步严格管控信贷资金违规流入住房市场，特别是对借款人真实收入进行严格审核，热点城市二手房市场变现周期也将继续拉长，这将导致置业投资回报进一步下降。

四是供求匹配逻辑已经改变。目前，我国房地产市场供求关系在总量平衡下存在区域错位和人群错位。区域错位主要表现为非热点城市相对过剩和热点城市相对紧缺。人群错位体现为热点城市部分人群拥有多套住房和不少中低收入人群一房难有。

综上所述，坚持“房住不炒”定位极大压缩了住房投机炒作的空间。当前，我国房地产行业已经进入高质量发展新阶段，房地产和金融之间的动态关系将更加科学合理，金融、房地产和实体经济也将更加均衡发展，未来楼市置业心态必将更加平稳和理性。

(新华网)

大河坊院落样板间开放 邀知己共鉴美好大境



大河坊实景图



建筑、自然、艺术相融相生，从技术到艺术，以匠心致人心，从设计图纸上的玄妙落笔到眼见为实的艺术臻品，近日，漓江大河坊院落美学样板间历经数月精心打造不负期待，如约而至。

样板间舒适的空间规划和人居尺度，匠心独运的品质和细节获得来宾们一致的赞誉。新老朋友云集接待中心及样板间展示区，在大河茶馆品茗，院落美好生活，唤醒人们对传统文化的记忆。江水悠悠，老朋友们在树影下，一壶茶围坐一桌，深宅大院传递着古老的信息，生活更加原汁原味。

漓江大河坊汲取经典四合院建筑精髓，街坊巷院的规划，新中式优雅立面，与古镇百年风华完美融合。前后院中庭三重园，两层地下室及阁楼空间，超大面积全赠送。合院四面连廊形成大院气场，既可作为企业会所宴请接待、商务洽谈高端会客空间，亦可设计为特色民宿或家族自住空间，功能灵活多变。

漓江大河坊独享的6万㎡漓江畔生态园林与古镇百年风华，既能安居乐业、家业兴盛，又能与自然共生，四合院中庭院、垂门、桥廊、厢房……自成天地。闲坐院中听流水观春秋，从品茗行酒令到吟风弄月，展现诗样人生，真可谓“无声的诗，立体的画”。

(董丽云)