本版统筹：占明远 李明希
服务热线：18270684797
13767200683

下半年楼市：“稳、严、紧”不会变

今年以来，房地产市场调控坚定实施“一城一策”，主管部门预警提示，为市场过热苗头敲响警钟，多部委表态坚持“房住不炒”定位。总体而言，上半年楼市保持平稳态势。下半年的房地产市场又将呈现哪些特征？

“房住不炒”始终未变

回顾2019年上半年的房地产市场，“房住不炒”的定位不断被重申。

中共中央政治局4月19日召开会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

多部委也相继对房地产市场表示密切关注并表态坚持“房住不炒”。

今年4月，住房和城乡建设部对一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。5月，住房和城乡建设部又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

国家发展改革委针对此前放宽落户引发的调控放松猜想给出了明确回应，放宽落户不等于放松对房地产的调控，“房住不炒”定位必须坚持、不能动摇。要始终坚持房地产平稳健康发展这个底线，城市既要满足刚性和改善性住房需求，同时又要坚决避免投机者借机“钻空子”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，防止房价大起大落。

央行有关负责人也明确表示，房地产调控和房地产金融政策的取向没有改变。2019年人民银行将继续严格遵循“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以及“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。

针对土地出让，自然资源部有关负责人强调住宅用地供应“五类”调控目标。其中，消化周期在36个月以上的，应停止供地；36至18个月的，要适当减少供地；18至12个月的，维持供地持平水平；12至6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加并加快供地。

一城一策重在“三稳”

房地产市场的调控主体是地方政府。今年上半年，市场分化更为明显，一线城市市场总体温和，个别的二三线城市如西安、重庆等地上涨相对较多。部分城市在3月份以后出现了楼市“小阳春”，房价、地价上涨明显，成交量迅速扩大。有关地方政府及时出台调控措施，遏制房价过快上涨势头。

如楼市成交火热、地王频出的苏州，在5月份升级了楼市调控政策。内容包括土地价格一旦超过市场指导价5%的水平，就要落实“工程竣工才可预售”的政策；部分区域新房限售3年、二手房限售5年。此外，西安等多个城市也出台了调控措施。

随着一系列调控政策的实施，楼市“小阳春”并没有继续，在5、6月份，市场过热的情况总体上得到了控制，市场表现回归平稳。

同样值得警惕的是，楼市政策以稳定为主，稳定其实是双向调节，大涨肯定不是稳定，但暴跌也同样不是稳定。个别城市楼市低迷、价格明显下降、无人问津的消息也屡见报端。城市有关部门甚至出台了“止跌令”，以防止房价的过快下跌。稳房价既要防猛涨，也要对骤跌有所防范。

此外，每隔一段时间，房地产市场中的违法违规行为就会重新冒头，一些城市重点打击市场各种违法违规行为，稳定市场秩序。今年上半年，多城市对于房地产市场的违规违法行为保持高压严查态势，严查、严罚房地产开发企业及中介机构违规行为。

总体而言，今年上半年，房价基本保持稳定，各地在坚持“房住不炒”的定位下，持续稳地价、稳房价、稳预期，房地产市场保持总体稳定。

“稳”“严”“紧”或将成关键词

展望下半年楼市，大致能够用“稳”“严”“紧”三个字进行概括。

首先，稳定一直是中央对楼市的要求，也是地方政府需要达到的目标。上半年，楼市经历了“小阳春”到趋于平稳。展望下半年，总体上，稳地价、稳房价、稳预期的要求将得到进一步落实，调控不力的城市将继续被问责。既要防止房价过快上涨，又要避免大起大落。

目前，很多城市都出台了人才落户、住房补贴等政策，但有些政策仍不完善。未来各地在做好人才引进工作的同时，会进一步打击投机炒房行为，查缺补漏，稳定市场预期，警惕房价在个别城市过快上涨。

同时，严格监管也将进一步得到落实。上半年，有关部门针对房地产融资等加强监管，预计有关部门下半年将继续严查房地产领域违规融资，防范和化解金融风险。同时，预计各地住建部门将继续严查房地产企业和中介机构的各种违规行为，保持良好的市场秩序。

此外，对于一直变化的市场而言，房地产调控政策也将持续不断地发挥作用。因城施策、一城一策仍将严密实施，楼市出现过快上涨势头的，地方政府可能继续收紧政策，预计还将出台更严格的调控措施。 **（据新华网）**

小户型该如何装修

小空间要使用“轻装修”原则。小房间如果到处都是柜子，相对地也减少了生活的空间。与其如此，不如把装潢的钱拿来买一些比较好一点的家具。所谓的“轻装修”装潢理念主张：在有限的预算下，居家空间的实用机能应以家具配置才是装潢的首要重点，至于天、地、壁的修饰则属于空间修饰的配角。小空间减少了固定笨重的装修，空间被挪出来了，人才能活得自在。

最少最精的家具制造最精彩的小空间。小空间更应慎选精巧的家具，家具越大，虽然收纳越多，但相对的人剩余活动范围就越少，而且家具越重，体积越大，灵活摆置的可能性就越小，家具越杂，能表现其独特美也越不可能。

小空间的布置，应以人为主，收纳为辅。因为空间小，实在没有多余的地方摆那些永远穿不到的衣服与用不到的杯子，我们是因为需要完成操作的功能，才会有家具、收纳的产生，而非需要收纳才做柜子。这样的观念虽然浅显易懂，但却为多数人所忽视，常会看到有人本末倒置的先以收纳为主，再求家具，而忘了哪个位置能够暖洋洋的晒晒太阳、人走进室内是否舒适，只看到围着电视满满的沙发，其实如果设计能回归以人为本，这样的拥挤其实是可以避免的。

“超低度天花板”创造最高的空间感。空间要做大，一定得要从天花板动脑筋。天花板随便一做也要降低高度30公分，若没有杂乱线路就无须再做天花板，也可以创造空间高度。若不得已一定需要天花板，可只做局部天花板，不仅可以整理线路，也可造成高低视觉设计的趣味。

小空间避免繁复图腾，焦点垂吊灯具创造视觉焦点。小空间应避免繁复图腾或过度张牙舞爪的装饰，但太过清淡“自然味”是有了，但又未免流于单调，灯具因为发光的本质，本身就是视觉焦点，多重环绕室内光源，早已转变成现代一个中心主灯为主轴的概念。焦点垂吊灯是一个迅速营造视觉焦点的省事方法。

以油漆彩墙，创造视觉立体感。油漆是最有效改变家居氛围的材料，一般人以为小空间面积较局促，墙壁一定要刷白才有空间扩大的效果，其实不然，彩墙颜色若挑选得宜，反而能做出深度感，拉大空间的视觉效果。 **（据腾讯家居）**

在家里这些地方安柜子 既美观又实用

在日常生活中总会有许多的杂物，但如果柜子不足，这么多的东西既找不到合适的地方放了，也影响了生活的便捷。下面就跟大家分享一下，在装修过程中可以选择在家里这些地方装柜子，既美观又实用。

门口玄关处

玄关处其实就是一进家门就能看到的鞋柜，大家都不希望这里乱糟糟的满地都是大量的鞋子，安装一些比较实用而且装修简单的柜子，既能够放鞋而且还能放一些杂物。柜子下面可以留出一个比较大的空隙，然后直接做到顶，这样下边就会留出一定大的间隙，就可以放置一些日常要穿的鞋，还也可以放置杂物了。

厨房上半部

厨房的杂物数量非常的多，最好是给厨房安装几个比较大的吊柜，即便是高度太高也不能影响物品的拿放问题，可以选择在顶部放一些不大常用的厨房用具，这样收纳性加强，即便是小户型的厨房面积也能增加不少空间。

窗台窗口处

不管是在客厅还是阳台或者是在卧室，都得把靠近窗台的地方给好好的利用起来，现在都喜欢在家里安装飘窗柜，这种柜子不光是在底部，两边的空间也都可以利用好来收纳，这样的飘窗柜要是安装在孩子的房间，就不需要担心玩具太多没地方放了，并且两边的柜子还可以放一些比较小的装饰品，给室内增加一些生活自然的气息。

阳台洗衣机旁

阳台是连接室内必不可少的地方，一般有阳台的房子都会选择把洗衣机放到阳台上，但是因为阳台每天接受阳光的普照，并且还会遭受到恶劣天气的严重影响，我们要是直接把洗衣机放在上面可能会影响洗衣机的使用时间，这时候选择安装一个比较大的洗衣机柜是最合适不过的了，既能够放东西，还可以对洗衣机起到非常好的保护作用。

（据腾讯家居）