



评论 | 研磨“硬核政策”， 坚持房住不炒



李宇嘉（广东省住房政策研究中心首席研究员）

近期，深圳某新盘“万人打新”“代持炒房”事件继续发酵，新华网文章直指楼市“打新热”背后的买房牟利与“房住不炒”理念背道而驰，非得“硬核”举措不可。11月30日，深圳住建局称，对于“代持炒房”，主管部门高度重视，正在调查处理，一旦发现存在违规行为，将依法依规严肃处理。同时，政府部门正在研究综合调控政策，坚决打击投机炒作行为。

对当下的深圳楼市，业内一致的看法是，不下重典，难治其疾。

不久前发布的国家统计局70城房价指数显示，10月份深圳二手房价格指数环比上涨0.9%、同比上涨15.5%，涨幅双双排在全国第一。深圳楼市“逆调控形势上扬”，确实值得深思。

楼市“打新”现象，2019年以来在成都、杭州等地也出现过，但其参与人数、炒作气氛、加杠杆程度等火爆场景，与深圳相比可谓是小巫见大巫。当下要做的是，对深圳楼市面临的问题与对策，需要重新审视。

首先，深圳楼市问题的本质，不是供应问题，而是杠杆炒作问题。如不控制违规炒作、违规加杠杆，不控制包括银行、私募、小贷、担保等各路资金逐鹿深圳，深圳新房市场供应端即便再多几十个楼盘，也根本无法达到扬汤止沸的降温效应。相反，因新房限价，人为创设“套利效应”，在各路资金加持下，让楼市上涨预期更强。

其次，深圳部分居民炒房，不单纯是资产保值增值的诉求，更多的是“加杠杆”套利的诉求。疫情后，出于纾困实体经济和中小微困境、打造内需引擎等考虑，市场利率低于房贷利率，出现“利率倒挂”，当这种“倒挂”遇上新房限价，激发出了一些人加杠杆炒房的盛景。

再次，深圳所谓的“空间逼仄”的问题，也需要辩证地看待。这几年，深圳产业升级快，大量一般产业腾退、企业外迁，释放出了大量的空间，产业发展的空间足够了。所谓的“缺住房”，一方面是人才流入后，缺乏中低价位、中小户型普通住房，但另一方面，“缺住房”也是炒作的结果。不再炒作了，问题迎刃而解。

最后，深圳 40 年的发展奇迹，得益于打破条条框框，给千万创业者和建设者以无限的动力，并以实实在在的红利奖赏、激励相容，形成发展的“顺循环”。未来，我国发展更加重视民生保障、包容发展、协调发展，就要避免此类加杠杆楼市“打新”等现象。

今天的深圳，要在增长和转型、民生和保障上做出示范，更要在包括楼市调控在内的城市治理上做出示范。近年来，深圳在供给侧做了很多卓有成效的工作，比如增加供应、推进公共住房建设、规模化租赁等，但调控政策仍需进一步精细化、科学化。

未来，深圳楼市怎么调控？首先，金融部门必须要与住建部门形成监管合力。10 月份，全国房贷利率终止“九连降”后首次回升，但对深圳来讲，自 2018 年 8 月份，首套房贷利率已连续 27 个月下跌，二套房贷平均

利率 5.25%，这是 2017 年以来的最低水平。10 月份，深圳首套房贷平均利率为 4.98%，在 10 大城市里面排名靠后。楼市调控，最关键的就是把住金融的闸口，深圳应该在此方面“严调控”。

其次，税收工具很关键。7 月 24 日的“房地产工作座谈会”上，国家就强调，要发挥财税政策作用，有效调节住房需求。其实，只要把个人所得税按“差额的 20%”用好，再辅以常规的其他税收工具、差别化信贷等，市场预期就会改观。再次，炒房客之所以冒着法律风险（法院可能不承认代持协议）、资金损失（代持人私自处理掉房子）也要去炒房，本质上是价差诱惑太大了，人性使然。

所以，新房批预售的价格，就必须贴着同片区二手房价格走，不能人为创设出巨大的盈利空间。然后，再通过在各个热点片区大规模供应新房，达到“锚定”片区价格的效应，引导二手房价格，实现稳定价格的目标。当然，也要控制二手房价格炒作。

最后，深圳这样供求较为紧张、资金高度密集的城市，需要坚持房住不炒的原则。总之，希望深圳发挥首创精神，在治理体系和治理能力上实

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31906

