



李庚南：从限跌令到购房“红包”，我们该反思什么？



文/意见领袖专栏作家 李庚南



2021年行将离去。如果用“东边日出西边雨，道是无晴却有晴”来速写2021年楼市的风云变幻，或再恰当不过了。

这一年，在“房住不炒”政策导向和“一城一策”调控格局下，全国房地产市场总体呈现前高后低、前热后冷的运行态势，也间杂着“万人摇”等变奏。我们看到，一、二线热点城市调控政策持续加码，楼市凉风飒飒；而部分三、四线城市则呈现别样的景观，从“限跌令”的纷纷祭出，到购房“红包”雨的飘飘洒洒，透着不一样的心思。其中交织着房企的变局、购房者的悲喜与楼市的阴晴。

楼市怎样从“限字诀”走到“红包雨”？

毫无疑问，高房价、高杠杆、高周转注定了房地产市场的“高处不胜寒”，也决定了房地产市场调控政策的主基调：控房价、降杠杆、抑投资。以“三条红线”“集中供地”和“贷款集中度”为轴线，以“限”字诀为基调，我们看到，2021年房地产市场调控的频次明显增多，政策持续加码。据中原地产研究中心统计，2021年以来全国各地累计实施房地产调控高达586次，11月全国房地产调控政策次数继续高位，比2020年同期多出128次，单月高达56次房地产调控。

持续加码的调控政策，形式上总体表现为针对供需两端的组合拳。一方面，限购、限贷及摇号等措施抑制了住房投资投机行为，但也一定程度上抑制了部分刚性需求，从整体上抑制了市场需求。另一方面，集中供地、土地招拍挂门槛的抬高，及新房限价、二手房指导价等措施，拉长了新房供给周期，降低了二手房供给意愿，从而整体上推升了市场存量。

与之交相辉映的是另一种景象：限跌令与红包雨接踵而至。2021年以来，叠加经济下行压力增大、市场需求萎缩、人口流出等因素，一些经济、产业基础薄弱的三、四线城市商品房市场供需明显失衡，市场降温，交易萎缩，价格下跌。部分三、四线城市因房价下跌过快，祭出了限跌令。

与此同时，房地产市场呈现“供大于求”的态势，商品房供给明显过剩，库存持续走高，一些三、四线城市房地产去化压力上升。11月末，全国商品房待售面积50165万平方米，累计同比增长1.8%。

为化解商品房库存风险及其对上下游经济主体的增长，部分去化压力

大的三、四线城市纷纷开启了撒“红包”模式。11月以来，湖北荆门、江苏南通海安、重庆万州、河南开封、河北保定、河南新乡、广西桂林、浙江金华武义、安徽芜湖、湖南衡阳等20个城市相继出台稳楼市政策，拿出“真金白银”鼓励性居民购房

“限跌令”与“红包雨”意味着什么？

无论是“限跌令”还是“红包雨”，从地方政府来看，显然都有其合乎理性的内在驱动，都被视为维护当地市场稳定、促进房地产市场良性循环的举措。但是否真正达到稳房价目的，是否能真正促进房地产市场良性循环，是否有“把房地产作为短期刺激经济的手段”之嫌？这显然是市场各方都高度关注的问题。

其一：“限跌令”与购房“红包”并现，暗示了房地产市场化调控理念的深化。相比之前一些地方出台托市政策的“见光死”，当前诸多城市限跌令和购房红包的相继推出并实施，暗示在“一城一策”格局下政策容忍度有所提升，也说明决策层市场化调控理念的深化。实际上，针对三季度以来全国新房、二手房和土地市场快速降温，中央已连续释放维稳信号，提振市场信心。12月份中央经济工作会议在重申“房住不炒”定位的同时，明确要支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

其二：房地产调控的方向并非单向的，稳定才是核心。限价令、限跌令的“同台亮相”，真正体现了“一城一策”的导向，决策的基本依据就

是“稳”字。即：房地产调控不是以降房价为单一的、直接目标，而是以稳为核心，维持房地产市场稳定始终是调控的根本。既要抑制房价的过快上涨，也要防止房价大跌及其可能带来的居民资产大幅缩水，这才是调控的根本。

其三：“限跌令”与购房“红包”效果待观察，而负向溢出效应不容忽视。部分三、四线城市祭出的限跌令及购房红包，初衷无疑是为了房地产市场稳定，包括化解购房者与开发商的矛盾，也包括化解商品房库存上升压力，但其效果尚待观察。对于消费者而言，在“买涨不买跌”的铁律驱使下，九牛一毛的补贴对购房的激励其实很有限。更何况，后面还有一只巨大的“灰心牛”——房地产税在虎视眈眈。而可能形成的负向溢出效应却是不容忽视的。一方面，限跌令或加剧房地产行业供需的失衡，以及房企资金回流的压力，增大资金链风险。另一方面，或是更重要的方面，就是客观上向公众展示了楼市的“政策底”，无形中或强化公众“政策托市”的预期。而这种预期一旦重现，势必消减既有的房地产调控成效。而且，还可能助长购房者在房价下跌面前出现“房闹”等非理性行为。

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_31893

