



李庚南：“救楼市”切忌 病急乱投医



文/意见领袖专栏作家 李庚南

上半年频频吹送的房地产政策暖风，把低迷的楼市带到了哪里，房地产是否已触底？依旧是众说纷纭。但投资、财政收入增长的乏力，或使得房地产再次重回实体经济的 C 位，成为经济企稳回升的希望。各地在“房住不炒”的框架内，围绕稳楼市或救楼市努力开动脑筋、铆足劲，大有八仙过海各显神通之势头。

但是，政策效应似乎不及预期，房地产市场运行指标并未明显好转。6 月份国房景气指数为 95.40，环比进一步下降。1—6 月份，全国房地产开发投资同比下降 5.4%，降幅进一步扩大；房屋施工面积、新开工面积、竣工面积同比分别下降 2.8%、34.4%、21.5%。房企到位资金同比下降 25.3%；商品房销售面积同比下降 22.2%。商品房待售面积 54784 万平方米，同比增长 7.3%。7 月份最新数据显示，新房市场表现不如 6 月，无论房价还是成交量进一步回调。种种迹象表明，房地产或已陷入多种病症并发期。为稳住楼市、提振市场信心，各地政府部门采取了包括降低首付、取消“认房又认贷”、放宽限购、放宽限售、缩短个人住房转让增值税免征年限、棚户区改造推出房票安置等系列调控举措。但是，一些似乎极具针对性的救市举措，细究之下，其实充满了悖论，未免有病急乱投医之嫌。典型者有三。



其一：瞄准老人的养老金。让老年人贷款买房，首付最低 35%，子女可共同申请贷款。银行愿意贷么？

据悉，北京市住建委 8 月 4 日发布公告称，对中心城区老年家庭（60 周岁及以上）购买昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等 3 宗试点地块的住房，并把户口迁至试点项目所在地的，给予一定的支持政策。包括：老年家庭名下无住房且无在途贷款的，购买试点项目普通住房执行首付比例 35%、非普通住房执行首付比例 40%，以及相应的贷款优惠利率；购买试点项目 140 平方米以下住房的，按首套房首付比例 35%、二套房首付比例 60% 执行；其子女可作为共同借款人申请贷款。

这一举措貌似缓解了老年人购房的压力，其实充满了悖论。试想，如

果年至退休依然还没有自己的住房将会是怎样的状况？情理上似乎说不过去，向这一群体兜售房屋合适吗？如果老年人没房，多半是将原来的房子卖了跟子女一块住。那么，这种需求算不算有效需求？让老人贷款买房实际上就是让子女买房！更为重要的是，老年人作为购房贷款申请人，银行敢贷么？

目前，商业银行发放个人住房按揭贷款一般都有年龄限制：贷款年龄上限是男性 60 周岁、女性 55 周岁（当然也有个别银行放宽至 70 岁），即贷款期限+当前年龄不得超过银行贷款年龄限制。60 周岁以上的老年家庭即使能获得按揭贷款，期限也很有限。这意味着按揭贷款的月供将非常高。假如老年人在北京昌平购买一套 100 平方米普通住宅，保守估计总价在 400 万元以上，若按首付 35%、10 年、基准利率测算，则需承担的月供达 2.7 万元。按照目前个人按揭贷款规定，贷款偿债收入比（DSR）不得低月家庭正常收入的 50%，即老年人家庭月收入不得低于 5.4 万元（尚未考虑物业费每月固定支出）。这种收入水平，对于普通的、无房的老年人家庭而言，显然不现实。即使将子女作为共同申请人也未必能达到要求，其压力也可想而知。

其二：瞄准农民的宅基地。鼓励农民退宅基地进城购房。或美其名曰房子“下乡”。农民愿意买么？

当城市居民因为疫情等因素收入下降、市场低迷、预期转弱而购房意愿不强的时候，面对去库存的“鸭梨”，许多地方不约而同想到了农民兄

弟。为了推动房子“下乡”，各地政府可谓是操碎了心。

如：广州市增城区组织公务员下沉到街道、村镇等调研居民购房需求；广西玉林出台政策，向在玉林城区购买首套房的农村人口及城区以外的户籍人口发放最高达 6 万元的购房补贴；四川凉山彝族自治州宁南县蚕桑产业大户、烤烟产业大户等特殊群体实施置业补贴；安徽潜山市为鼓励农民进城落户出台政策，对自愿退出宅基地进城购房落户的农民，经认定后给予一次性 5 万元购房奖励。此前，河南等地还出现开发商以“爱心助农”噱头，推出所谓的“小麦大蒜换房子”。

凡此种种，且不说这些举措是一厢情愿，至少缺乏换位思考。试想，把农民兄弟忽悠进城之后，除了给他们房子，还能给他们什么？农民兄弟进城需要的是“鲤鱼跳龙门”的工作机会，需要的是城市良好的教育、医疗资源。一旦农民购房进城之后找不到生存的依托，而原来赖以生存的宅基地没了、农村也回不去的时候，他们该怎么办？到那个时候，房屋将成为他们沉重的包袱，政府去库存的“鸭梨”或成为农民不堪承受的“大山”。

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_44914

