



冯仑：换房退税、利率下调……未来楼市走向如何？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 冯仑



01

问：冯叔，请教一个与房地产有关的问题。国庆节前夕，财政部和央行出台了一些与房地产有关的具体政策，简单来说，政策可以分为两部分：一、首套个人住房公积金贷款利率下调，放开商贷利率下限；二、对出售自有住房并在一年内购同城住房的纳税人，予以退税优惠。

您觉得，在短期内，换房退税、首套房贷利率下调，以及降低公积金贷款利率，哪个政策刺激效果最大？房地产市场转暖的标志性特征会是什么？

冯叔：国庆节前后，出台了一些政策，降息以外，对同城换房的税也有一些减免，都是为了刺激大家对商品住房的需求。

我想，这些政策滞后两三个月，慢慢地会有一些效果。因为大家对这些政策的消化、理解，还要通过一些个案，以及一些专业的中介服务机构，才能传达到客户这边。所以它会有一定的效果。

但是说，要整体让住宅这个市场完全回到 2020 年之前那样一个状况，我认为是已经不可能了。

未来，房地产市场，特别是住宅市场的恢复，有两个特征。

一是刚需的部分和刚改的部分，增量总还是会有的，而且每年都会有一定的增量。这个 10 年 20 年之后都有，只要中国城市人口还在增加，这个都会有。这是一个基本面。

你第一次买房，这是刚需。然后你有了孩子，老人也要一起住，原来的房子不够住，你再换房子，我们可以称这样的改善叫刚改。

刚需和刚改这部分还会有一个基本的量，但这个量也不会像 20 年之前增长的幅度这么大。

第二是在结构上细分。未来的复苏，会伴随着一些结构上的改变。

比如说，原来很多人有投资性的需求，趁着市场的逐渐恢复，会把原来手里的一些房卖掉。也就是说，投资性的客户还是在持续地减少，这对

市场有一定的承压。

另外，大家会更安全地去买房。也就是说，在自住、改善以及租赁之间，大家会有一个选择。以后的结构，政府提供的租赁房会增加一定的比例。刚就业的年轻人，租赁的房子的比例也会增加一部分。

所以，未来总量会些微的上升。但是结构的改变，特别是在首次置业、改善置业、租赁住房之间，这些结构性的改变还是最重要的。

住宅领域的细分化，市场、客户的细分，服务的细分，将会是未来总量逐步恢复以后，最重要的一个变化。

02

问：还有一个问题。最近有这样一个新闻：上海一业主，为了把自己的房子卖出去，开出巨额悬赏。除去中介费后，额外奖励。第一，奖励卖出房子中介 22 万现金。第二，奖励两部以上苹果 14 pro max，价值 23398 元。总奖励高达 25 万元。再加上 75 万的中介费，中介做这一单可以赚 100 万。

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_47907

