

資為主導的市場轉變為購買住房為消費居住的市場。住房作為金融產品，又有便利的銀行金融杠杆，住房的需求可以是無限的。但是當住房是居住消費時，居民多購買住房不僅面臨貶值之風險，還要增加持有住房的成本，所以居民決不會多購買住房讓之閒置。

三是房地產市場由新房為主導的市場開始轉變為以二手房為主導的市場，中國的房地產市場開始真正走向成熟。因為，在二手房佔主導的市場，不僅通過這個市場可以真正體現出住房供求關係，也可通過這種供求關係讓房價基本上由市場的個人分散化決策來確定。

要讓房地產市場轉變為住房消費市場

現在要問的是，當前中國城鎮住房的供應過剩是結構性問題嗎？

筆者認為，對於二線以上的城市，特別一線城市的住房來說，並非僅是一些人的住房持有過多，一些人的基本居住條件沒有解決的結構性問題，而且根本上涉及到政府的政策思路，涉及當前房地產市場重大利益如何調整，如何居住正義的大問題。如果僅是從住房的結構性角度來思考及出台政策，那只能是隔靴搔癢，不得要領。

首先，地方政府還是希望用以往20年來所謂的行之有效的房地產行政調控政策，來托市房價，不希望看到上面所出現的房地產市場的三大根本性調整。但是這樣做不僅不可能化解當前房地產市場的問題，而且還會把當前房地產的這些問題進一步惡化。所以，要解決當前中國的房地產市場只能回到市場經濟原點，市場的問題只能通過市場的方式來解決。

其次，正是因為地方政府有明顯托市的傾向（房地產稅推遲立法更是十分明顯），這將嚴重影響這些城市的二手房市場的價格向下調整。就當前這些城市住房市場持有情況來看，主要持有者有：有權力者及其親屬、城市原住民（這些居民多以是獨生子女家庭，多以是子女持有2套，其雙方的父母又各持有兩套，不少這樣家庭持有6套住房）、城市擴張中拆遷農民，住房投資投機者、一些企業等。除了住房投機炒作者之外，多數人持有住房的成本低，更沒有住房還貸壓力（有些人是拆遷無償分得住房，有些是用權力以

絕對優惠價購買的住房，有些人直接現金支付購買住房等），所以他們在獲得住房之後，既不裝修，也不出租，閒置在那裏。只要預期房價上漲到他們的價位就會出售，否則一直持有，不會出售，也不出租。所以，這些城市的住房供求失衡並非是結構性的問題，而更大的因素是政府政策的因素使然。

所以，二線以上城市，特別是一線城市的住房供求失衡問題，或住房的供不應求問題，並非住房供給過少，而是如何讓這些城市房地產市場轉變為住房消費市場，如何讓房價向下調整到住房消費者有支付能力購買。這既是現代國家居住正義的核心所在，也是改變這種所謂的住房結構性問題的根本所在。

香港2022年出版一本《捍衛居住》的著作。該書提出了一個RBI (Residential Burden Index) 的概念，為安居負擔指數，即房價漲幅與可支配收入升幅之比例，是衡量一個社會購買住房負擔支付能力和居住條件關係的指數。當指數大於1.0時，則反映房價上漲速度快於收入升幅；當指數小於1.0時，則房價上漲速度小於收入升幅。目前歐洲和澳大利亞、加拿大的RBI一般為0.7左右，房價上升幅度可健康平穩發展。而香港、中國一線城市RBI則高達3.0以上。

所以，面對中國三線以下城市住房供應嚴重過剩，面對二線以上城市的住房持有在少數人手上所造成這種所謂的住房結構性問題，政府就得從根本上通過稅收政策讓過高的房價不斷向下調整（用稅收政策堅決限制住房的金融炒作），讓持有過多住房的人把手中的住房流向市場（所以房地產稅立法不可暫緩，而是加速進行）。同時，政策要重建中國房地產市場發展新模式，新模式可以把新建住房分為30%保障性住房，50%消費性住房及20%由於市場定價是的住房。比如在一線城市及住房供應較為緊張的城市把保障性住房建設佔比上升30%以上，以此來保證中低收入居民的基本的居住條件；對50%消費性住房給予嚴格地限定只能消費居住，不能有賺錢效應；對其他20%住房完全由市場的價格機制運行，政府不用參與其中。這個房地產發展新模式，是解決當前中國房地產市場許多問題的根本之道。如果還是以過去行政性房地產調控政策，可能會讓中國房地產市場變得更為糟糕。📖 掃碼閱讀原文

