



穩在現在的水準上，這個房價水準是否合理，是否有住房消費者進入是相當不確定的。因為，當前中國房地產市場泡沫還沒有完全地擠出。

### 房地產只有市場化法制化才能走向正軌

也就是說，儘管當前中國房價已經持續下跌三年了，房地產泡沫正在破滅，但現在的房價到底是十分清楚的，即與絕大多數居民住房消費需求的價格水準還相差很遠。如果是在這個房價水準上止跌企穩，那麼這個房地產市場或許只能讓些許高收入住房消費進入，或是重新鼓勵住房投機炒作者進入。現在政府要求各城市完全放開以往的各種購買住房的行政性限制，這肯定是對的。中國房地產市場只有完全市場化及法治化，減少政府對房地產市場各種干預，這樣才能讓完全扭曲的房地產市場價格機制走向正軌。但是，為了防止房地產市場再過度投機炒作，就必須用有效的信貸政策及稅收政策把住房的投機與消費嚴格區分開。對於住房的消費，政府的信貸政策及稅收政策要大開綠燈，而對於房地產的投機炒作，政府則要用嚴厲的稅收政策把其獲得利益收回（即儘快出臺科學公正的住房物業稅、嚴厲的住房交易所得稅、住房空置稅、外來者住房交易附加稅等）。如果不出臺這些稅收政策，而讓房地產市場的價格企穩在現在的價格水準，並讓購買住房者享受過於

優惠的購買政策，那麼房地產的泡沫有可能再次吹大。目前深圳所謂購買住房優化政策，允許居民購買兩套、三套住房，其實就是在鼓勵更多的住房居民再房地產投機炒作。

總之，要讓當前中國的房地產市場止跌企穩，首先就得重振房地產市場信心，這是房地產市場止跌企穩的關鍵，要做這點，就是要完全讓全國的保交樓事件完滿的結束及讓房地產企業手中持有未售住房回到市場正常化水準。二是讓住房的價格開始企穩或微微上升，改變房價持續下跌的市場預期，或至少讓房價企穩在現有的水準上。但是，現有的房價水準仍然高於中國絕大多數住房消費者的對價水準，現有房價與絕大多數住房消費者的對價水準仍然存在一個巨大缺口。在這樣的房價水準上，中國絕大多數住房需求不容易釋放出來，只能吸引收入較高的住房消費者進入，只能讓住房投機炒作者重新進場。但這對重建中國房地產市場發展新模式及房地產市場健康發展存在很大風險。三是讓中國房地產市場真正的止跌企穩，就得讓住房的對價水準調整到絕大多數購買住房者有支付能力的對價水準上，這樣才能夠把中國絕大多數居民住房需求釋放出來，並讓中國房地產市場真正健康發展。但是，就目前的房地產市場情況來看，中國房地產市場價格調整還有一段路要走，欲速則不達。

就以上三種情景下的房地產止跌企穩，其效果是相當不同的。對於第一種情景，要完成任務是非常艱巨的，它需要時間；對於第二種情景，在二線以下的城市，出現概率不會太高，主要會發生一線城市，通過虹吸效應，把一線以下城市住房購買者吸引過來，讓房地產市場出現所謂小陽春，但同樣在增加一線城市未來房地產市場風險。對於第三情景，它才能讓中國房地產市場真正止跌企穩，但是它需要時間，會有一個漫長的過程。所以，對於未來中國房地產市場判斷，我們應該是更多的理性。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文