

款，然後由商業銀行向有資格的國有企業發放貸款收購房地產開發商未出售的商品住房，央行對貸款利率、發放貸款的對象、收購房源、收購主體、操作思路及原則等都做了詳細的規定。如把該計劃再貸款的利率降到極低水平，以鼓勵有資格的商業銀行有願意參與，但參與的商業銀行應按照自主決策、風險自擔原則發放貸款，完全是以市場化的方式操作。還有，把存量房收購的自主權完全留給地方政府來決定，收購商品住房的條件必須“以需定購”及合理價值收購，房地產開發商自願參與。這既強調參與的商業銀行所發放貸款的嚴格風險評估，更是強調把存量住房以合理價格收購的權力下放到地方政府，地方政府對收購住房的貸款要承擔一定擔保責任。這樣，中央給了政策，執行交由地方政府進行，以什麼樣價格收購，收購單位數目多少由地方政府決定。如果該計劃執行到位，既可一定程度降低存量房的庫存，也可增加地方保障性住房的供給，並讓瀕於倒閉破產中的房地產開發商存在一線生機。

不過，該計劃目前僅是試點中，今後肯定會走一步看一步地調整。還有，央行給出的貸款預算只有5000億元，相對於2023年商品房銷售11.6萬億元，只是4.3%，杯水車薪。而且，該計劃執行還可能引發一些問題，比如存量房收購價以保障性住房建築成本價收購，不僅與房地產開發商價格談判上會存在許多困難，也可能會導致新房市場的價格水平全面下移，隨之房地產市場的價格將進一步下跌；而且保障性供給突然急劇增加，也會改變居民對商品住房需求傾向。

房地產出清需重建信心釋放市場需求

517新政第三大任務通過寬松的住房信貸政策來刺激和釋放住房需求。可以說，無論是按揭貸款利率下調，還是按揭首付比例降低及住房公積金利率下降，都意味著住房信貸政策已經處於曆史上最為寬松狀態。這樣，居民購買住房准入條件降低了，購買住房信貸成本降低了，對需要購買住房民眾是重大的利好。在房價持續上漲的情況下，這種寬松住房信貸政策一定會刺激大量的居民湧入房地產市場，讓房地產市場各種需求都釋放出來，但是如果房價是在持續下跌，而且下跌的幅度較大的情況下時，是否能夠釋放房地產市場需求則是相當不確定的。在當前的房價持續下跌的情況下，除非一定需要購買住房的居民會借此政

策進入市場，那些可買可不買，包括所謂的改善性住房，特別是住房投資炒作者一定在那裏觀望，不會輕易地進入住房市場。這就為何517新政之後，再沒有出現房地產銷售火爆場面的原因所在。

因為，經過2016–2017年房地產市場快速擴張，房地產市場的嚴重過剩已經是基本事實。在三線以下的城市，城市居民每人持有一套住房是十分普遍的現象。房地產市場的嚴重過剩不僅表現在房地產開發商手上大量的未出售存量房，高達7億多平方米，更表現為居民手上持有大量的二手房，比如當前二手房的掛牌量，重慶達27萬套、天津19萬套、蘇州18萬套、北京17萬套等，住房的全國性嚴重過剩，房價下跌不可避免。所以在一個較長時間裏，房價不僅會持續下跌，而且下跌的幅度會比許多人想象的要大得多。在住房市場價格持續下跌，居民的住房需求早就無影無蹤了。

刺激住房需求最強的調控政策，無論是信貸、稅收，還是補貼，其效果肯定會不好。特別是目前政府的調控政策思路還在房價上漲條件下來思考，實際效果更是會差。比如北京放鬆住房的調控政策是讓有兩套住房的居民可以5環外再購買一套住房。這些居民購買住房目的是什麼，是投資還是消費，從哪個角度來說，都沒有人會再購買一套住房，所以該政策出臺之後沒有激起一點水花。香港是最好的案例，所有購買住房政策放開之後，是增加一些以價換量的住房銷售，但住房投資需求和可買不可買的需求根本就沒有釋放出來。只有住房價格不斷向下行，才是住房需求釋放唯一途徑。所以，中國房地產市場也只能走向這條路，房地產市場出清只能以市場的方式進行。

要扭轉當前房地產市場基本格局，就得重建房地產市場信心，讓房地產市場需求釋放出來，而要實現該目標，就得放開各種對房地產市場的行政性限制與政策，就得以市場化的方式讓各城市的房價逐漸向下調整，讓房地產市場的價格真正回歸理性，否則房地產調控政策很難達其目標。517新政正在向這個方面努力，但實際結果如何還得進一步觀察，因為當前中國的房地產市場已經發生了根本性變化。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文