

# 政策松绑楼市出现反弹了吗

近期,在房地产市场和经济增长双重低迷的倒逼下,不少城市出台了楼市松绑政策,降低了首付成数,放松或取消了住房限购政策。

仅2022年5月以来,就有南京、长沙、杭州、沈阳、海口、扬州、苏州等数十个城市,调整了限购政策。一些城市还将首套房贷最低首付成数恢复为20%,二套最低首付成数恢复为30%。

各地从实际出发调整购房政策,在一定程度上得到决策层的支持与确认。中国人民银行、银保监会等还将首套房贷利率下限降低了20个基点。作为房贷利率参考基准的5年期及以上LPR也下降15个基点。因而,首套房贷最低利率已经降至4.25%。虽然房贷利率还有进一步下调空间,但为了市场稳定起见,利率调整一般不会也不应该一步到位。所以客观地说,当前各地楼市松绑政策非常密集,力度也很大,涉及按揭成数下降、利率下调、限购松绑或取消等多个方面。

根据我国房地产调控历史经验,房价每逢政策松绑或刺激必涨。典型的如:2008年的“四万亿”经济刺激计划后,2009-2010年房价大涨;2015年底的去库存政策后,2016-2017年一季度房价大涨;棚改货币化政策后,2017-2018年三四线城市房价上涨。这些历史经验与教训,是我们的房地产调控政策不敢轻易大幅调整,并一再强调要保持政策稳定性和定力的原因。

当然,目前的情形与历史上历次政策松绑或刺激的背景又有很大不同。疫情对经济的持续冲击是前所未有的,众多行业都面临较大困难。我们可以直接观测到受重大影响的有餐饮、旅游等现场服务行业,而其他各类行业甚至IT产业也都受到间接的影响。

从稳定经济、避免系统性风险的角度出发,对房地产市场的松绑也是势在必行。当前经济形势下,房地产市场如果继续实施紧缩性政策,房价不一定会自由落体,但是交易会进一步萎缩。因为房地产是重要的金融抵押品,以及财富的重要载体。流动性下降对房地产市场和宏观经济的影响是巨大的,经济的疫后复苏会更加困难。在房价上涨预期基本消失的条件下,取消一些对房地产市场短期性行政管制手段,也有利于房地产市场的正常化。

当前,在房住不炒的前提下,从实际出发调整房地产调控政策,应该是大势所趋。对于本次楼市松绑潮,市场反应又是如何?房价“逢宽必松”的历史是否会简单重复?

对此,我们根据2022年5月31日的房价大数据,并与2022年5月15日及4月30日数据作比较,作了一系列的房价短线监测,并改进了监测算法,得到如下初步结论:

一是各地松绑政策尚未见效,市场没有对政策变化及时作出反应。绝大多数样本城市短期房价都在继续下跌,并没有出现反弹迹象,分化与差异主要体现在跌速的高低。

二是房价抗跌程度,基本和城市经济实力及经济活力正相关。同为一线城市,北上深房价仅稳中微降,而广州短期跌幅就要相对更大。二线城市中,呼和浩特、昆明、太原、郑州、重庆、兰州等地短期跌幅,相对其他城市更大。这些城市多为中西部城市,经济活力相对较低。各线城市中,一线城市短期跌幅最小,二线城市次之,三四线最大。

三是郊区短期跌幅要大于中心城区,睡城、卫星城短期跌幅要大于中心城市。典型的如北京的睡城河北燕郊,上海的卫星城江苏南通、昆山,深圳的卫星城惠州,短期跌幅相对较大。

四是以旅游、休闲等为主导产业的城市,由于主导产业严重依赖于流动人口,其跌幅要大于其他城市,典型的如北海等。

基于以上数据反映的事实,我们经过分析认为,房地产市场在政策松绑后继续下滑的原因是多方面的:

首先,受疫情冲击的影响,各阶层收入有所下滑,小企业主或个体经营户经济损失较大。而住房所有权并非刚需,为了保持资金流,这些群体在当前更偏向于卖房套现而非买房改善。

其次,社会公众对政策方向持不确定、观望的态度,需要等形势进一步明朗化,才作出购房决策。政策力度最终能有多大,维持多久,目前都有较大不确定性。

第三,政策重点与市场需要存在差异。

城市政府出于挽救土地财政的需要,对于新房市场比较看重,而对二手房市场一般并不重视。甚至还有地方为了促进新房出售,通过限购、限售等措施限制二手房买卖。但随着城市化向纵深发展,城市新市民规模增长速度下降,市场对新房的购买力严重萎缩。初次购房比例大幅低,改善性购房才是市场未来主力。而要启动改善性需求,首先要激活二手房市场。因为改善性需求的资金需求量大,往往需要卖掉部分或全部已有房产,才有能力购买高一层次的住房。但现有政策对改善性需求的抑制较大,这也是市场对政策反应不灵敏的原因。

总体而言,房地产市场并没有对当前的政策松绑作出及时反应,稳定房地产市场需要进一步的政策支持。要避免房地产市场的进一步下滑,可以采取的措施有:

调整政策方向,重点支持改善性住房需求。放宽对于改善性需求的限购和限贷政策。住房限贷政策在具体操作中,主要体现在对二套及以上住房要求更高的首付比例及收取惩罚性高利率。而居民家庭对二套及以上住房的需求,实际上很可能是出于住房改善之目的。

一刀切式地要求高首付及惩罚性高利率,在抑制住房投资投机的同时,也不利于居民改善性住房需求的释放。在当前市场条件下,绝大多数城市住房投资者基本消失,市场对房价的预期也不再是普遍看涨。因而,政策有条件支持居民家庭出于改善之目的购买二套及以上住房。具体可行的措施包括:合理松绑限购;适度调低二套及以上住房首付比例;取消对二套及以上住房惩罚性高利率。

改进优化住房交易增值税和个人所得税优惠政策,更好地支持居民家庭通过低成本换购优化住房条件。改善性住宅一般都被认定为非普通住宅,要负担更高的交易税费。由于近年房价上涨而相关标准未能及时跟进更新,很多居民普通住宅也被动被认定为“非普通住宅”,从而造成税费过高换购困难。高交易税费这既不利于居民改善住房条件,也不利于存量住房资源的有效利用。合理调高非普通住宅认定标准,并建立相关标准的动态调整机制。优化住房交易中“满二”增值税和“满五”个人所得税优惠政策。各地区和个人家庭情形千差万别,很

难用“一刀切”式的持有时间满二年或五年来判断是否存在住房投机。研究出台相关政策,对于合理的住房换购与改善,可以不受“满二”或“满五”的限制享受相关税收优惠。由于产权证办理时间的严重滞后性,如果一定要设立政策优惠时间节点,建议以合同备案时间作为时间节点。

进一步推动房贷利率的下调。受疫情影响,叠加全球经济增速下滑,社会平均利润水平下降,当前收入水平难以承受如此高的房贷利率水平。目前的无抵押消费贷款,利率都已经普遍降至4%以下,与房贷利率水平形成显著倒挂。房贷利率水平居高不下,与目前的收入增长水平不匹配,造成还贷压力被动增加。如果房贷利率不合理下调,则只有房价下降,才能承受还款压力。当前房贷利率虽然略有下调,但是还没有下调到位。存量房贷利率也只有很小的调整,且大多数按揭贷款者还没有享受到利率的下调。社会收入水平难以承受较高的房贷利率,这也是部分城市房地产市场低迷的重要原因。

本报综合消息

## 5月全国70城新房价格发布



价格进入同比下跌区间,跌幅为0.8%,这是77个月来新房价格首次出现同比下跌。

从各线城市看,国家统计局城市司首席统计师绳国庆指出,5月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月扩大0.2个百分点;二线城市环比下降0.1%,降幅与上月相同;三线城市环比下降0.3%,降幅比上月收窄0.3个百分点。

58安居客房产研究院分院院长张波认为,5月份70城房价降势趋缓,意味着目前楼市已经处于筑底回升阶段,信心正不断恢复中,最为艰难的时刻已经慢慢过去。特别是一二线热点城市的复苏正在加快,5月份,一线城市新建商品住宅销售价格涨幅扩大。除了上海受疫情影响市场成交暂停外,其他城市的复苏依然持续。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄指出,5月份,据该机构不完全统计,各地出台支持性楼市政策超220次,其中5月单月出台政策达99次,政策之频繁前所未有。而且信贷端亦迎来新利好,各地房贷利率最低可降至4.25%。多重利好叠加对提振市场信心起到了重要作用,5月份房价端也出现了积极的变化。展望后市,虽然市场端的修复尚未达到预期,但已经出现调整的积极信号。

本报综合消息

5月份,中国大中城市商品住宅销售价格环比总体延续降势,但降势趋缓。

中国国家统计局16日发布的数据显示,5月份,中国70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比上涨的城市有25个,下跌的城市有43个,持平的城市有2个。

房价环比下跌的城市数量有所减少。5月份,新房价格环比上涨的城市数

量较上月增加7个,新房价格环比下跌的城市减少4个。

从房价涨跌幅度来看,易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,5月份中国70个城市新建商品住宅平均价格指数环比下跌0.2%,跌幅较上月收窄0.1个百分点。

不过,与去年同期相比,70城新房

## 从视障青年到实习律师:法律让我“看”到更多可能

新华社广州6月16日电(记者杨淑馨)“您好,我是实习律师,请问您申请了劳动仲裁吗?”在广州城市中央的写字楼内,盘铭径正协助参与线上劳动争议调解,这是他的日常工作。不久前,盘铭径领取了法律职业资格证书,成为广州首位持证上岗的视障实习律师。

2003年,盘铭径做了一名盲人按摩师,从此他便辗转于城中村内的小型盲人按摩店。“除了按摩,我还能干什么?”这是他常常会问自己的一个问题。

在成人本科的一节法律基础课上,盘铭径找到了答案。“以前只是关注一些热点的案件,直到上了这节课,我才发现自己对法律这个学科的兴趣。”找到了方向的盘铭径拨通了广州市司法局的电话,在得到视障人士可以参加法考的答复后,他便开启了自己的逐梦路。

然而,这对于盘铭径而言注定不是坦途,缺乏盲文版法律教材是横亘在他面前的第一道难题。没法“看”书,志愿者便协助盘铭径“听”书。广州市合木残障公益

创新中心等机构的志愿者逐页拍摄和扫描,将纸质教材转录为电子版。超百名志愿者参与其中,整理出了几百万字的电子版资料。只要按摩店内没有客人,盘铭径就戴上耳机,学习法律知识。

从2018年开始,盘铭径6次参加法考,几次失败都是由于无法按时完成答题。跟普通考生相比,盘铭径需要听考试题目,在口述作答后由工作人员在电脑上辅助输入。如此一来,本就紧张的时间更不够用。数次的折戟并没有磨灭盘铭径的斗志。在志愿者的帮助下,每周两次的模拟考试将盘铭径的答题速度练出来了。

这4年间,每场考试广州市司法局都为盘铭径设置了独立考场,在考试系统安装读屏软件,配备熟悉法律术语和计算机操作的监考人员协助盘铭径完成考试。“感谢所有支持我的人,我不是一个人在战斗。”在通过考试后,盘铭径感慨地说。

如今的盘铭径入

职广州金鹏律师事务所,进入了劳动法律师蔡飞的团队。“有一次在公益机构里,让大家上台介绍自己的梦想。我说自己想成为一名律师,所有人都把这当成了玩笑,但今天这个玩笑成真了。”盘铭径说。

实习律师的身份并没有让盘铭径停下脚步,除了大量检索劳动争议案件进行学习外,他的手机里最多的是与指导老师蔡飞的问答交流。“他是一个专业而且负责的助手。”蔡飞说。

在逐梦的路上,盘铭径得到了各方的护航。他也因此立志要接过“火种”,帮助更多的残障人士,为他们提供公益法律服务。在位于37层的律所办公室,盘铭径“看”到了更广阔的天空,也“看”到了自己更多的可能。

人民幸福生活是最大的人权