

中国楼市为何现在要去库存



上周五，楼市迎来诸多利好，四项重磅政策同时出炉，包括购房首付比例下调、公积金贷款利率下调、房贷利率取消下限，还有一个就是收购库存房源充当保障房。特别是中国人民银行上周五下午宣布，将提供3000亿元保障性住房再贷款支持政府收储行为，引起社会广泛关注。那么，为何现在去库存成了当前房地产复苏的当务之急呢？

国家统计局最新公布的数据显示，4月份以来，市场供需都在下行，使得库存总量进一步在加大。一方面是由于3月份原本的小阳春没来，市场需求进一步萎缩，从而导致新一轮降价，市场观望气氛更浓。另一方面，是尽管去年以来二手房交易在回升，但回升的数量赶不上挂牌卖房的数量，各地二手房挂牌量都在创新高。

中央财经大学管理科学与工程教授 易成栋：目前市场上出现了刚性需求，有买房的愿望，但是因为销量和价格在下降，所以还在继续观望。随着交易量和价格的下行，开发商也会出现资金链困难。市场就出现了一个向下的紧缩循环，这个时候就需要政府采取一些政策，打破循环，让市场走向平稳健康。

今年4月30日，中央政治局会议首次提出“要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”。这是时隔多年，中央再度对房地产去库存提出要求。而记者从易居研究院等市场机构拿到的统计数据也显示，当前库存很高的矛盾点并不在于房地产企业供应了太多房源，而是在于库存消化能力一直处于低位，即销售不振。据易居研究院统计，全国百城新建商品住宅库存销售周期目前为25.3个月，而新建商品住宅的合理销售周期应为12到14个月。

易居研究院研究总监 严跃进：这些政策都跟现在消化市场上的新房、二手房等等有直接的关系，对包括房屋买卖市场的情绪、房企的销售状况和资金状况等等，都能产生非常积极的影响，对于整个市场的提振将产生积极的作用。

“以购代建”能去库存吗？

在此次多项重磅政策当中，我们看到有一项明确规定，就是商品房库存较多城市可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。这被称为“以购代建”的模式，这种方式能够加快推进库存的消化吗？

近期，多个城市或地区已经出台“以购代建”相关政策，鼓励收购存量房用于保障房。像杭州临安区近日就表示，要在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房，绍兴越城区批量购买商品住宅用于人才安居工程，而南京则表示，将适当改建或收购存量住房用作保障性住房，盘活利用闲置土地和房屋。

从目前各地的政策来看，“以购代建”主要有两个目标：一是加快存量商品房去库存，二是助力保交楼和房地

产融资协调机制“白名单”的建立，以缓解房地产企业资金方面的困局。专家表示，通过收购存量住房改为保障性住房，目前看可以实现一举多得的效果。

首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院教授 赵秀池：因此收购存量商品房作为保障房，使开发商的商品房能够顺利实现其价值，另一方面增加了保障房供给，满足了更多被保障家庭的需要，促进了商品房与保障房双轮驱动双轨运行的房地产市场平稳健康发展。

专家表示，近期有关“以购代建”的政策实施，下一步无疑会给市场带来一定的正面效应，特别是在楼市调控政策转向“去库存”这一背景下，这些措施能够缓解部分房企的资金压力，为楼市带来短期的稳定性。在各地具体执行的过程中，关于资金来源的可持续性，以及这些收储商品房的运营管理能力，都是考验政策未来效果的关键。

中央财经大学管理科学与工程教授 易成栋：这个政策要注意到中国的地方差异非常大，不同的城市有不同的情况，也就是因城施策还是很有必要的。

闲置和存量土地怎么办？

其实，在此次政策发布前，自然资源部就已经下发过一份通知，要求各地新增土地供应量需要结合当地商品住宅去化周期以及盘活存量规模，将盘活存量土地规模作为增量供应的重要依据。“去化周期”，其实就是指商品房的销售周期，新建商品住宅去化周期一般由新建商品住宅的存量除以此前12个月均成交量得出。

而随着此次国家相关政策的进一步要求，自然资源部表示，正在准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地。

中央财经大学管理科学与工程教授 易成栋：收回这些闲置的用地，其实也是给拿了这些土地的开发商出路，让他们前期购买的土地资产能够盘活，让这些开发商能够从市场上退出来。

按照自然资源部的计划，未来一方面将严格依法处置闲置土地，另一方面将加大对存量土地盘活利用的支持力度。比如允许企业按照程序合理调整规划条件和设计要求，更好地适应市场需求，或者发挥土地二级市场作用，支持预告登记转让和“带押过户”，鼓励转让或者合作开发等。

首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院教授 赵秀池：这一次政策特别明确提到，支持地方按照以需订购原则，以合理价格收回闲置土地，用于保障性住房建设。既体现了市场化法治化的原则，帮助开发商解决了土地闲置的困境，增加了保障性住房供应。

本报综合消息

“我在北京上的大学，其间参与无偿献血9次，累计3200ml。回老家工作后，家人生病住院需要用血时，被告知外省献血证在本地不能减免用血费用。”近日，河北的小寒(化名)向记者讲述了他曾遇到的情况。

根据《中华人民共和国献血法》(以下简称《献血法》)相关规定，公民临床用血时只交付用于血液的采集、储存、分离、检验等费用。无偿献血者临床需要用血时，免交这些费用；无偿献血者的配偶和直系亲属临床需要用血时，可以按照省、自治区、直辖市人民政府的规定免交或者减交前款规定的费用。

但是，记者在采访中了解到，现实中有的无偿献血者面临用血费用无法跨省报销、异地献血证不互认等问题。

献血证“跨省”堵点能否打通？

卡在了“跨省”上

2024年3月，陕西的雷先生也遇到了类似小寒的困扰。他曾在江西南昌上大学，后来在西安工作，从大一至今，已累计献血5200ml。

按照《全国无偿献血表彰奖励办法(2022年版)》规定，雷先生累计献血量本可获得无偿献血奉献奖铜奖。“但经过多方询问，血站表示不能给我申报该奖项，因为我的献血地点并不统一，而各省血站之间的血量统计是独立的。”

按照当地要求，雷先生在西安只献血3次，共1200ml，没达到4000ml的要求。因此，雷先生在某网站“领导留言板”建议：“希望献血站数据能够实现全国互联互通。”

自1998年《献血法》施行以来，我国全面建立自愿无偿献血制度。2015年，原国家卫计委、中国红十字会总会等四部门发布《关于进一步加强血液管理工作的意见》指出，建立国家统筹指导、省(区、市)统一的血液管理信息系统，实现区域内血站、医疗机构、献血者信息资料联网。该意见还指出，规范开展血液调剂工作，依法建立省际间血液供应联动机制。

日前，记者致电多省血液中心，经了解发现，多数省份数据与信息区域内实现了血站、医疗机构、献血者信息的联通。但无论是献血者及其家属异地用血、异地报销血费，还是像雷先生一样只为申领相关表彰，均存在“跨省”梗阻问题。

具体堵在哪儿

2019年9月，国家卫健委下发通知，要求跨地区无偿献血者临床用血费用直接减免，并建立全省统一的用血减免平台。

2024年1月，国家卫健委等六部门联合发布的《关于进一步做好无偿献血者激励奖励工作的通知》提到，继续推进无偿献血者及亲属出院时直接减免用血费用工作。目前，28个省份已实现无偿献血者及其亲属在省内医院用血费用直接减免。

“报销相关用血费用需要在献血地登记报销，外省献血的，我们这里没有相关信息和数据，不能直接办理。”陕西省西安市中心血站等多地血站工作人员告诉记者，跨省不能报销主要是因为数据不联网。“例如，直系亲属需要用血的，只能先用血后在医院正常结算，然后根据献血地的具体要求，准备报销凭证，回献血地报销。”

一位不愿具名的业内人士表示，现实中存在的异地用血、报销跨省难，原因是多方面的。除了献血数据与信息跨省不联网之外，临床用血与供血常处于紧张的平衡状态，特别是还存在季节

性缺血的情况。

另外，涉及报销标准不统一问题。《献血法》规定各省(区、市)政府制定《献血法》的实施细则，所以是各地返还标准及报销、减免标准各异，增加了跨省用血报销、减免的障碍。

北京社科院副研究员王鹏认为，根本原因在于我国尚未建立完善的献血与用血信息共享和异地用血协调机制。这导致在异地用血时，献血者的权益无法得到充分保障，同时也影响了医疗机构和血站之间的协调与合作。

全国性数据库建设或该提上日程

第七次全国人口普查数据显示，2020年，中国流动人口总量达到3.76亿，较2010年增长了69.73%。其中，跨省流动人口为1.25亿，增长了45.37%。人口流动参与大幅度提高，流动人口规模进一步扩大。在这一背景下，解决异地用血、异地报销等问题，非常必要。

记者了解到，为保障用血管理更科学、合理、高效，推进医院血液库存信息与血站、卫生行政部门共享，提升血液优化配置和质量安全，按照《国家卫生健康委医疗应急司关于开展医疗机构临床用血信息联网试点工作的通知》，北京、上海、浙江、安徽等多地率先进行联网试点。

目前，北京实现了献血者及其亲属在京内医疗机构用血费用直接减免，构建了全市统一的用血费用减免平台。全市均可通过直接减免和APP自助办理。此外，北京市红十字会血液中心工作人员告诉记者，在北京无偿献血的献血者及其配偶、直系亲属，可跨省减免规定的临床用血费用，具体需在“首都献血”微信公众号按要求上传相关报销凭证，即可进行自助报销。

2019年6月，浙江“异地用血医院直免”服务正式启动，该省任何一地的献血者，在省内开通相关服务的医院，均可直接办理用血减免。同年沪苏实现跨省献血应急联动，异地用血报销也开始试点。

王鹏说，要进一步疏通“跨省”堵点，首先，需要从制度层面进行完善。例如，建立全国性的献血与用血信息共享平台，实现献血者信息、血液库存信息、用血需求信息等数据的实时更新和互联互通。其次，推进数字化转型和智能化升级，提升血液管理的智能化水平。

“建立常态化的紧急用血联动机制非常必要。”王鹏认为，实现省内异地联动、省外异地联动的顺畅运行，能确保在紧急情况下迅速调动和分配血液资源，加强医疗机构、血站之间的沟通与协作提高救治效率，同时，有利于提高民众参与无偿献血的积极性。

本报综合消息

