



第十四讲 “限购、限贷”会长期存在吗？

🕒 1859 💬 0

2019-01-30 00:55:21

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

今天我们继续分析房价有关的政策。不同的是，今天我们换个角度。

前几天分析的政策，都可以归结归为长期政策，这些政策影响的是房价的长期趋势。今天，我们来换个角度，不看房价的长期趋势，而只看房价的短期波动。今天我们要回答的问题是：房子有的时候涨得快，有的时候涨得慢，有的时候甚至是下跌的。这背后的原因是什么？

概括起来，**房价的短期波动，有两大类原因，一类是房地产调控，另一类是货币政策的松紧，前者是专门针对房地产的，后者是针对整个宏观经济的，但是对房价波动也有很大的影响，甚至比直接的房地产调控还要大。**

这两大类政策，我们一类一类来看，今天先来看房地产调控。2016年以来的这一轮房地产调控，就是层层加码，**采取各种政策来限制房屋买卖，概括起来有“五个限制”，分别是限购、限贷、限价、限售、限商。**市场上有一句话，说现在房地产市场处于“五限”时代，说的就是这“五限”。

今天我们要重点回答的问题，是这“五限”政策，实质是什么？对房价有多大的影响？会不会长期存在？

01 房住不炒：限购和限贷会长期存在

先来说限购，这个大家都很熟悉，目前绝大多数大中城市都有限购政策。一般的做法，是同时限制买房资格和买房数量。限制购房资格，就是只有本地户籍人口，或者虽然没有本地户籍，但是交够社保（比如5年）的常住居民，才有够房资格。但是呢，有买房资格也不能随便买，一般来说，最多只能买两套，个别的中小城市能买三套，特别小的城市不限购。

这个限购的政策，往往和限贷政策配合使用。比如说北京，首套房首付最低35%，最多贷款65%。但是二套房，首付最低就要60%，最多贷款40%。这里面，有明显的抑制二套房贷款需求的意思。

现实中，很多人都不能全款买房，需要借助贷款才能买房，这样就限制了购买力。比如说，很多家庭已经有一套小房子，想买一套大一点，位置好一点的，改善居住条件，就算二套房。这时候，除非资金实力超强，付得起60%的首付的，就只能在小房子里面将就了，这就严格限制了这种改善需求。

限购、限贷这两项政策，有一个明显的目的，就是限制购买人群，限制购买数量。换句话说，这个政策不是不让你买，而是不让你多买，当地人可以买，但是最多两套。

怎么理解限购和限贷这两大政策？这就要回到我国房地产政策的主基调，就是“房住不炒”，房子是用来住的，不是用来炒的。**房住不炒的实质，是把房屋的投资属性和居住属性分开，允许居住买房，限制投资买房。为什么要这么做？主要是防止因为房价的快速上涨，导致财富差距进一步拉大。**在目前的情况下，因为买房导致的财富差距，已经很大了，这样的政策，是有合理性的，估计会长期存在。即便放松，也是边际上的，可能会略微松一点，但不会完全取消。

02 限售、限价、限商：可能会有变化

刚才说的限购、限贷，这两项限制和“房住不炒”的主基调一致，估计会长期存在。除了这两限之外，还有三限，分别是限售、限价、限商。这三项限制，合理性就没有前两个政策高了，和“房住不炒”的政策精神，也不完全一致，我们一个一个来说。

先来说这个限售，就是限制商品房出售，比如说购买新房五年之后才能转手，出发点是为了限制投机买房，但是实际的效果就很难说了，有可能是减少了二手房的供应。**如果减少了供应，就不但不能降低房价，短期内还可能推高房价。**

实际上，有人想买房，有人想卖房，想买的让他买，想卖的让他卖，政府还能收税，没什么不好。再说了，政府限制人卖房，房子是人家买的，是私有财产，这于情于理都有点说不过去。何况，这种限制对降低房价也没什么效果。你不让人卖房，减少了二手房的供应，无非是推高了房价。长期看，这个限售的政策可能会逐步放开。

说完了限售，再来说限价。市场上存在限价的现象，就是限制新房的开盘价，房价高了不让开盘，不发售房许可证。**这种做法的直接效果，是扭曲了市场上的价格信号，创造了寻租机会，也不利于解决居民的住房问题。**能够想到的，就是限价政策之下，可能会产生很多寻租行为。价格压低了，买到的人就是白捡的便宜，很多人不仅会去排队买房，还会想办法走后门，这就给腐败分子留下了机会。寻租行为之外，还会产生一些变通的行为，比如开发商不想卖了，只租不卖，这样开发利润好很多。可是只租不卖，开发商的资金回笼会变慢，开发周期会变长，资金成本会增加。这些成本，最后都会转嫁到住房上。

里里外外看，这个限价政策，**无非是增加了市场交易的摩擦，短期可能抑制房价，但是对长期房价没啥影响。相信在长期，这样的政策也会被慢慢修正。**

最后一个限制，是“限商”，限商是什么意思？就是限制商业楼、办公楼按照公寓楼设计，改装成公寓出租或者出售。考虑到很多商业楼，办公楼的地段往往比较好，这个限制其实是减少了优质地段的房屋供应。所以，突破这个限制的积极性很强。

那么，能不能突破呢？要理解突破这个限制的可能性，就要理解这个限制背后的道理。这个限制有没有道理呢？也不是完全没有。**一个是土地性质，商业楼、办公楼的土地性质是商业、服务业用地，住宅楼是居住用地，土地性质不同，地价也有所不同。**要突破这个“限商”的限制，就要转变这个土地性质。全世界的国家，都实行土地用途管制，这个不是中国特殊的做法。

另一个是税收。商业楼、办公楼里面有大量生产经营活动，可以贡献税收，居住用地是住宅，不产生税收。所以，未来如果要商业楼、办公楼转化为居民楼，要有一个综合考虑，前提是补一个地价，弥补政府的税收收入，否则可能性不大。

刚才，我们分别讨论了房地产调控的“五限”，分别是“限购，限贷，限价、限售、限商”。这严格的“五限”政策，不仅直接影响房产的开发和交易，还影响人们对于未来房价的预期。综合作用之下，过去两年房价涨幅，的确受到了抑制。

根据国家统计局的数据，从2016年房地产调控以来，到2018年10月，两年的时间里，一线城市仅仅上涨了1.4%，二线上涨14.3%，三线上涨16.9%。一线涨幅比二三线低这么多，这和房价上涨的一般规律是反过来的。这就说明，调控对房价还是有很大影响的，或者说，我国的房地产调控，已经取得了显著的效果。

不过，换个角度看，调控这么严，房价还是上涨的，说明潜在的购房需求还是很大。**这种调控政策，影响短期的房价增速，但是不会改变基本面。不改变基本面，也就不会改变长期的房价趋势。**房价的基本面，还是我们之前讲过的，取决于经济增长，通货膨胀，城市化。目前看，这些都不会变。

简单总结一下：

今天我们重点分析“五限”政策的可持续性和对房价的影响，概括起来要点有四个：

1、限购、限贷的政策，目的是限制买房资格，限制买房数量，实质是把住房的居住属性和投资属性分开，和“房住不炒”的政策基调是一致的，估计会长期存在。

2、限售、限价的政策，是短期的应急政策，估计会有松动。

3、限商的政策，实质是商业、服务业用地贡献持续税收，居住用地不贡献持续税收。要转换用地性质，就要涉及到补地价问题。

4、在严格的限制之下，一线城市的房价受到明显抑制，说明限制政策已经取得了明显的效果。同时，严格的限制之下，房价依然上涨，说明潜在的购房需求还是很大，房价存在继续上涨的压力。

今天的课程就讲到这里，感谢你的收听，我是北京大学徐远，我们下堂课再见。

收起描述

发评论