

国家队下场，史诗级救市来了！

作者 | 燕大

仅隔5天，杭州打破自己的记录，楼市重磅利好又再度提级。

先是外媒彭博传的小作文（每次都是他，总能先国内媒体一步），彭博传中国考虑由政府购买存量住房以缓解供过于求。换句话说，就是政府来收储存量房。

这种去库存方式，其实早在顶层明确要“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”之后就已经被广泛讨论过，但昨天彭博明确传出，外来的和尚好念经，甭管你信不信反正昨天股市的房地产板块涨的贼好。

但也确实被彭博说中了。后面国内官媒报道，杭州临安区决定在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房。不能说类似，只能说一模一样，之前只是判断会用这种方式，但成为现实还是比较令人惊讶的。

这一招来的稍微有点快，因为按照剧情发展这会儿应该还处在降首付、降利率、给补贴、降社保年限、以新换旧等各种促销阶段，让有钱有房的人再多买房。北京的方案如此，上海的方案如此，之前杭州、广州、深圳的方案都是如此。

上海，官方出面介绍中介和房企，帮居民解决卖旧房和买新房，实现‘以旧换新’；

广州，限购区120平以上的放开限购，支持“租一买一”“卖一买一”，只要把旧房挂牌租赁或出售即可减相应套数；

深圳，分区调整限购，非当地户籍，1年社保即可在非限购区买房，之前是3年，有户口且两孩（未成年）家庭可在限定区再买1套，纳税100万或10人以上公司，可以公司名义在限定区买房；

成都，全面取消限购，不再审核购房资格，让全国有钱人去买。

哪怕打破上述纪录的新一线杭州5天前也还是停留在这个层面，区别在于力度更大，除了全面取消限购，还放宽买房落户政策，至于“首

套”其实已经形同虚设。

而政府收购商品房用作公共租赁住房，则存在本质上的不同。

前面的政策都是各种促销、让居民买房，临安区现在政府自己也下场买楼。

正常情况下，政府卖地、开发商拿地盖房、房子卖给居民，钱从居民口袋流到房企和地方财政。

现在消费者不买，政府直接下场当“做市商”来买房子，跟央行购买国债类似，就好比日本央行购买日本政府发的国债，美联储购买美国政府发的国债，左手与右手，只要政府扛起债务杠杆，理论上就可以一直持续下去，不再愁房子卖不掉。

至于地方政府收购住房干什么，杭州临安表示用作公共租赁住房，其实也基本没别的可能，不论谁购买大批房子，要么卖要么出租亦或租售并举，空着囤起来不现实，一是涉及资金占用，二是在房价不景气的当下会出现减值损失。

杭州临安将收购一万平米商品住房，量虽小，但绝对称得上是楼市“王炸”。

政府出手买房，给楼市库存泄洪，这可比减少供地的效果快得多，供需很容易就达到平衡。

全国居民的债务和资产大部分都集中在房产上，房价暴跌看着是爽，但是一定会导致更多的人丢掉饭碗，相关产业链上的企业倒闭，银行相关贷款产生大量坏账...

土地抵押贷款，尤其是住房贷款对银行来说几乎是最优质的贷款产品，土地或房子是抵押的，只要房地产不一下摔到地板上，这类贷款的损失风险极小，因为土地或房子在手，房价地价只要短期内别像日本九十年代那样跳水，就不会引发系统性风险。

最后，倒逼真正解决住的问题，尤其是对大城市“漂”着的中青年。地方政府收购大批住房用途几乎是确定的，当前这种楼市状态下，以租兼售是唯一出路。

卖地卖房子，来钱快、易出成绩，长租公租则费时费力，来钱慢麻烦多且不容易出成绩，谁都知道挑前者做有前途，但今时不同往日，眼看房子去化难度大，政府收购房子后就等于要去做正确而又难的事情。

关键是，像北上广深、杭州等核心城市，受限于房价，大量外来常住人口和本地年轻人对公租房廉租房的需求远远大于供给，这里面有极其广阔的市场，但长久以来，这些群体住的问题只能依赖二房东，“提灯定损”之类乱象更是家常便饭。

之前视而不见，现在公租长租领域反倒成为商品房库存泄洪洼地。虽然喊了很多年解决住的问题，但阴差阳错，房地产不行了房价跌了，反倒让解决住的问题成为现实。

当然，地方政府收购商品房，也得是因地制宜、因城施策。有些城市租赁市场明显供大于求，就很难大规模收购转租；有的城市房价还在高位、生力军持续流入，不会也不愿这么做。

因此，这里头最重要的还是钱的问题！收购存量房是一锤子支出，回笼租金则是个长期回报，跟建高速公路高铁差不多，短期投入大，回报周期长，这就需要地方政府在债务上加杠杆。

但地方政府收购商品房，对托底楼市、对防范房地产风险、对解决住的问题都是转折性方案，高层已定调去库存稳楼市，杭州临安牛刀小试，接下来必然会大量城市“抄作业”。

而与之匹配的，必然是央行的专项长期低息贷款支持！换句话说，这是否也意味着将会对楼市定向放水呢？！

