

原国家房改课题组组长孟晓苏

回应房地产十大热门话题

从7月24日中央政治局会议,到近期住建部召开的企业家座谈会,有关刺激房地产市场的多重利好消息频频引发社会关注。其中,关于房屋预售如何保证交付、存量房利率何时下调、一二线城市限制性购房政策调整等话题受到热议,其中也不乏误读的声音。

对于上述热点话题,带着种种问题,记者日前独家对话了原中房集团董事长、原国家房改课题组组长,有着“中国保障房之父”称号的孟晓苏,就当前热门的十大房地产话题进行深入解读。

一问:“房住不炒”已不再适用当下?
“房住不炒”的定位并没有变化

问:我们应该如何理解当前房地产市场供求现状?

答:房地产市场确实发生重大变化,但不能简单地说“房地产供过于求”,因为都是在限购状态下来看市场。就像是在封了路的路上数车流,在关了门的商场数客流,如何能够反映出真实供求情况呢?我认为,要准确判断房地产市场真实供求关系,就要等到“打开路障”和“商场重新开门”之后。只有放开限制性条件,才能够判断出正常的供求关系。

问:相比4月28日的中央政治局会议,7月24日会议中未提及“房住不炒”,有声音认为这意味着“房住不炒”有了变化?

答:“房住不炒”的定位并没有变化。中央强调“房子是用来住的、不用来炒的”,既强调了住房的居住属性,也没有否定房产的财富价值属性,要防范的是房产炒卖,要遏制房产投机行为。但是需要指出的是,对“房住不炒”出现了一些误读,对它进行过度发挥,至少已经形成了三种错误解读——一是解读为“房子是用来住的,不是用来‘买’的”,限制居民购房;二是解读为“房子是用来住的,不是用来‘卖’的”,限制开发企业卖房;三是解读为“房子是用来租的,不是用来售的”,违背了“租售并举”方针。我认为应当回归本源,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,促进房地产市场平稳健康发展。

二问:限购限贷调整会是更多城市趋势吗?

“因城施策”另行规定限制性要求

问:据中指研究院统计,2023年上半年,已有百余地方出台房地产调控政策超300次。按照房地产市场现状,有声音认为“一二线城市应全面取消限购限贷”?

答:房地产市场的现状主要原因在于限制,一些地方形成“政策合成谬误”和“政策分解谬误”,造成市场信心不足,这是一个相互影响的综合效应。“限购”是在房地产过热的时候实行的,现在楼市情况有变化。可以根据“因城施策”要求,在某些城市、某些区段另行规定限制性要求。

三问:系列利好政策何时见效?
“房地产政策调整通常有9个月滞后期”

问:从降利率到降首付再到部分地区放开限购,诸多房产利好政策频频布局之后,楼市反应如何?

答:房地产政策跟其他经济政策的见效时间不一样,要有较长的时间周期。经验告诉我们,房地产政策的滞后期一般在9个月左右。

问:当下房地产市场恢复是否仍存在阻力?

答:“楼市经济是信心经济”。现在中央调整房地产政策的要求,在一些地方并没有落实到位。很多在房地产“过



热”时期发布的限制性措施依旧未做调整,这就是房地产市场恢复的最大阻力所在。虽然目前金融部门已推出多项信贷优惠政策,但都是楼市政策中的“非核心政策”,属于辅助性政策。

四问:是否应取消商品房公摊面积?
“取消公摊是做无用功”

问:近年来,老百姓对取消商品房公摊的呼声较大,安徽合肥也在今年7月表示“将探索商品房销售按套内面积计价”。在您看来,市场应该取消公摊吗?

答:我一直对取消公摊的说法不太在意,真正有利于百姓的做法是完善住房双轨制,为低收入家庭提供保障房。公摊面积是房屋建筑面积与使用面积之差,包括室外楼道、公共楼梯、公共门厅、电梯间等,这些都是房屋的组成部分。取消公摊只不过是把公摊前的建筑面积改算为公摊后的使用面积,把公摊从“显性存在”变为“隐性存在”,不可能取消,只是算法不同。

问:探索按套内面积计价,是否能在多个城市推行?

答:人们所要的取消公摊,是希望能把公摊面积给取消掉。但公摊面积不能没有,房屋不可能孤零零存在。取消公摊不会降低房屋总价,摊掉的价格要计入剩余使用面积中。购房者可能没有得到任何好处,反而房本面积小了,单位房价提高了不少。我个人认为取消公摊是做无用功,把公摊面积标注清楚就可以了,使用建筑面积计量是我国惯例,所有统计数据都是按建筑面积。当然公摊面积涉及建筑规范,不能随意改动,设计与施工都要更加合理。

五问:商品房预售制度应该被叫停吗?
“房价或会上涨,房企开发能力会降低”

问:为预防楼盘烂尾,民众对取消商品房预售制的呼声很大。不少地区也已经开始试点现房销售制度。在您看来,商品房预售制度是否该被取消?

答:“预售制”是我国在商品房开发过程中,借鉴海外经验形成的有效做法。通过房屋购买者提前介入,解决项目建设资金问题,同时也让购房者能以优惠价格提前买到房。在某些项目上进行“现房销售”试点是可以的,但房价肯定会比预售的要高。

我认为,“全面取消预售制”并不可行,它意味着开发企业要承担更多资金成本和风险成本,这些成本都要通过销售转由购房者承担,房价会上涨,开发风险也会加大。对于自有资金不那么充裕的房企,如果没有预售制的加持,将会资金周转困难。应当允许“现房销售”和“预售制”两种方式都存在。

问:对于购买期房的消费者,哪些方面的制度建设有待完善,进而减少购房风险?

答:房屋预售制本身没有多大问题,问题出在对预售房款的管理和使用上。预售房出现烂尾楼,都是监管出了问题。现在房屋预售款由第三方机构介入监管,但有的监管不力,房企将预售款挪到其他地方去了;有的则管得过死,让项目建设用不上预售款。两种倾向都会造成“保交楼”困难。我认为比较合理的办法,是由购房者群体进行第三方监管。购房者与房屋按期交付的利益关系直接,可以避免房企违规挪用资金。

六问:降低首付比例会引发金融风险吗?

“首付在20%左右比较合理”

问:住建部部长倪虹在7月末召开的企业座谈会上强调,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率等政策措施。房屋总价不变的情况下,下调首付比例,是否可能引发金融风险?

答:住房抵押贷款在当年设计时,首付款比例与银行风险相匹配。但是在后来的房地产调控中,住房抵押贷款这个方便普通家庭购房的金融杠杆,成为调控楼市购买力的手段,一定程度上偏离了这项贷款的本源。住房抵押贷款首付款的正常比例,以20%为比较合理。首付款比例应遵循与银行风险相匹配的原则,把首付款压得太低,银行风险就会提高;但如果首付款设置太高,就会加大居民压力,难以发挥帮助普通家庭购房的作用。

七问:存量房利率何时下调,下调多少?
“应调至当前央行要求水平”

问:7月14日,央行货币政策司司长邹澜表示,支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定,或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。8月1日,央行在2023年下半年工作会议上再次表态:指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。央行是否应该出台存量房降利率的强制性文件?

答:按照央行的政策,把存量房利率下调的方法无非两种,要么双方直接修改合同,要么就是重新发放贷款替换原贷款。实际上这两种做法的本质一样,直接修改合同是最简单的,也不存在违背契约的问题。过去存量贷款银行利息率的调整,本就是按照央行规定同步调整的。央行表态鼓励和支持商业银行对存量房贷降低利率已经足够了,银行后续还要接受市场化的选择。

问:如果下调存量房利率,降多少合适?

答:我个人认为应当按照现在的规定利率下调,无论过去的贷款利率是多少,都应该下调到和现在央行规定的利息率一致。

八问:新一轮城中村改造为何集中在超大特大城市?

“人口聚集,保障房不足矛盾更突出”

问:在近三个月的时间里,城中村改造多次被中央提及。新一轮城中村改造,为何集中在超大、特大城市?

答:改造城中村其实就是旧城改造中的一种特殊业务。之所以要集中在超大、特大城市,是因为那些城市普遍缺房子,特别是保障房供不应求。比如在深圳,很多外来务工者租住在低价的城中村中,政府努力加大保障房建设,但是供求关系依然紧张。而在三、四线城市这种供需矛盾则不那么明显。

问:本轮城中村改造是否会助推房价上涨?是否会催生“一夜暴富”者?

答:不需要混淆棚改与城中村改造的真实用意,这两项政策与推升房价没有必然关系。房地产市场的变化并非直线传导,并不会因为有棚改、城中村改造,就能直接对房价上涨起到推动作用。

眼下依旧生活在城中村的人,绝大多数都是经济条件不够好的农民。那些很值钱的土地本来就是村民集体的,不过是城中村改造将财富价值释放出来了。所谓“暴富现象”是极个别人,大部分只是生活条件得到改善。而改善农民生活水平,缩小城乡收入差别,本来就是我们应当追求的目标。

九问:为何“认房不认贷”在更多城市暂未落地?

“一些城市房贷‘认房又认贷’不合理”

问:继住建部表态个人住房贷款“认房不认贷”后,郑州在8月3日发布相关通知,提出15项措施稳定房地产市场,并表示将落实“认房不认贷”政策,同时暂停执行限售政策。但郑州之外更多的一、二线城市还未将政策落地,您认为是否存在阻力?

答:主管部门已经发出积极信号,对各地来说已经不存在来自上级部门的阻力,而之所以还没有将政策落地,主要还是过去限制房地产发展的想法根深蒂固,现在放宽怕过去限制的成果“前功尽弃”。其实调整不代表过去政策错了,只是需要根据新形势调整优化。一些一线城市房贷“认房又认贷”不合理,需要调整。

十问:“居者有其屋”的蓝图如何绘制?
“地方政府发挥主导作用,国企央企发挥主力军作用”

问:我国在25年前就启动了城镇住房制度改革,但时至今日,中央仍在强调保障性住房建设,问题在哪?

答:我们房改课题组25年前做出的设计是:“市场供应商品房、政府提供廉租房”,并提出保障房要覆盖到我国50%的城镇家庭。在房改初期的2000年到2007年,全国保障房开发投资只占房屋投资比例的3%-5%,明显太少。从2011年我国开始推动棚户区改造,提供了3000万套保障房。但从总量来看,我国保障房建设不足,特别是在大城市中供求矛盾突出。

问:我们如何才能较好实现“居者有其屋”的目标?

答:我建议在保障性住房建设方面,地方政府发挥主导作用,国企央企发挥主力军作用。首先,保障房建设用地不能收取土地出让金,只能收取基本税费。同时,国企央企要退出竞争性房地产领域,回归保障房建设。人民群众解决住房问题不能只盯着商品房,低收入群体可以享受保障房。

据《成都商报》报道