

限购限贷应全面放开吗？公摊、预售制能取消吗？ 原国家房改课题组组长孟晓苏回应

房产十问

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，记者日前对话原中房集团董事长、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，就当前热门的房地产话题进行深入了解。

中国房地产市场供求关系发生重大变化

今年7月24日，中共中央政治局召开会议。在谈及房地产市场时，会议中首次明确提出：适应中国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策。我国房地产市场呈现出哪些新特点？面对新的发展形势，我们该如何提振房地产市场信心？

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：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”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。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”是在房地产市场过热的时候实行的，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。

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。

如何让百姓敢买房，住踏实？

近年来，购房者同样对化解购房风险、取消公摊面积等呼声较大。如何让老百姓敢买房，住踏实，也同样是提振购房信心的重要一环。

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，在您看来，市场应该取消公摊吗？

答：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“隐形存在”，不可能取消，只是算法不同。

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。在您看来，商品房预售制度是否该被取消？

答：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。

目前，房屋预售制本身没有多大问题。对于购买期房的消费者，存在的购房风险的问题，是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。

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。

已买房者、低收入群体住房权益如何保障？

促进房地产市场平稳健康，需要提振新房购买者的信心，而已购房者的存量房利率调整、低收入群体的住房权益，同样备受关注。

七问：存量房利率何时下调？应调至当前央行要求水平

问：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。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。

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：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，本来就是我们应该追求的目标。

“居者有其屋”的蓝图如何绘制？

如何确保“居者有其屋”的蓝图实现，同样是维持房地产市场稳定需要解决的问题。

九问：“认房不认贷”为何在更多城市暂未落地？一些城市房贷“认房又认贷”不合理

问：住建部表态个人住房贷款“认房不认贷”后，郑州表示将落实“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”。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。

至于如何才能较好实现“居者有其屋”的目标，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，低收入群体可以享受保障房。

据《成都商报》