

叶檀：今年是最佳卖房年

【[阿波罗新闻网](#) 2014-03-05 讯】

一则银行限贷消息，引发了国内资产市场的动荡。

上周末有消息说，兴业银行开始停止房地产开发贷款。此消息发布后，立刻在互联网上引起热烈反应。由于近日人民币对美元汇率连续下跌，市场人士担心热钱可能外流，再加上近期多地有楼盘降价促销，一时间房地产即将崩盘的议论甚嚣尘上。

议论归议论，而股票市场却做出了真实反应。作为实体经济晴雨表，股价往往能够提前反映未来基本面走向，周一股市开盘，房地产与银行股就引领大盘下跌，并在收盘时录得较大跌幅。

2月26日，中央银行和外管局对流动性和汇率问题作出表态，同日，五大国有银行和五家股份制银行分别在官方网站上发表声明，表示房地产贷款政策未变。商业银行如此集体行动，显示此事非同小可。《21世纪经济报道》说，兴业银行停贷引发的市场恐慌事件已获高层关注，在国务院要求下，银监会25日紧急向各银行摸底最新房地产融资政策。

金融监管部门和商业银行罕见集体行动，此番动作显示“停贷”引发的混乱实际触到了中国经济痛处。政府引导金融机构“维稳”，反映出政府对债务危机和银行危机的担忧。

中国房地产市场具有特殊性，表面看是供求决定价格，但政府实际控制土地供给，再加上税收引导和货币调节，房价的运行趋势一直由政府调控。但目前情况是，真实消费需求透支，房价与收入比奇高，如果没有投资需求支撑，房价应很快进入长周期调整。

除了土地供给维持“饥饿营销”方式外，另外影响住房供求的两个重要因素开始引导房地产预期转向，一是货币供给，二是房地产税。

先说货币供给。货币超发是维持房地产需求旺盛和价格走高的关键因素。继续原来货币政策已不可能，因为继续保持较高速度货币供给，实际在积累更多泡沫破裂风险，政府无意继续培育危机。同时货币供给过量必然引发通货膨胀，在实体经济受压，要素价格走高条件下，企业也无力继续提高劳动力价格。企业若不想增加成本，或可能减少用工人数，或维持工资低速增长。如果工资收入持续低于物价涨幅，必然引发社会危机。

政府考虑到经济和社会长久稳定，必须放弃依靠货币超发维持经济繁荣的政策思路。

再说税收。房地产相关税收已经成为政府主要收入来源，再加上土地拍卖收入，与房地产有关的收入占地方政府全口径收入四成左右，房地产实际成为政府财政主要来源。但由于土地供给有限，“土地财政”不可持续，财税改革势在必行。财税改革的一项重要内容是开征房地产税。开征房地产税的实际目的有二，一是建立稳定税源，二是平衡社会财富。

房地产税需要立法程序，土地产权也存争议，但在立法过程中，土地所有权问题或可以得出合理解决办法。不管立法如何困难，房地产税都势在必行，虽然短期推出可能性不存在，但已经对市场预期产生了影响。

货币政策向中性回归，房地产税即将启动立法程序，预示持有房产的成本会增加，而升值空间有限。在这种预期下，投资性需求必然下降。如果二手房市场供应放量，房价均衡点一定下移。

银行作为商业主体，控制房贷风险是自然的，但目前市场平衡已经脆弱，任何风吹草动都可能引发预想不到后果。由于2014年地方债还债比例最高，达22%，且近四成债务靠土地收入偿还，因而维持房价稳定是政府无可奈何的选择。

在这种情况下，无论中央政府还是地方政府，都希望房价稳定，以维持地价稳定，从而顺利度过债务风险期。不久前国土部提出控制城市发展边界的看法，实际也有控制土地供给，进而维持地价的意图。

如此看，政府与市场博弈进入了一个新阶段，即政府意识到房价调整不可避免，为避免引爆危机，政府会尽可能延缓拐点出现时间，或者减缓房价下跌速率。这次银行集体行动，就是政府想法的体现。房地产税立法至少也需要两年时间，也是要为地方政府还债争取时间。

房价立刻崩盘不可能，但今年应是房价筑顶的一年，也是最后的卖房窗口期。

[阿波罗网](#)责任编辑：王笃若 来源：新浪BLOG

本文URL: <http://www.aboluowang.com/2014/0305/377372.html>

【郑重声明：新闻和文章取自世界媒体和论坛，本则消息未经严格核实，也不代表《阿波罗网》观点。】