

又一轮房价大幅上扬要想楼市退烧须先降房贷温度

据小编了解，近来，一线城市又一轮房价大幅上扬引发关注。对此，杭州等地的政府部门连夜行动，采取紧急措施重启限购。可事到如今，能不能压住房地产重燃的烈火，关键不在“限购”，而应抓住“房贷”这个七寸所在。

之所以说“限购”没有那么重要，一方面在于北上广深该限购的仍然在限购，还有一些地区采取了“二次限购”，可作用很有限；另一方面，二线城市去库存与城镇化的任务仍然在，倘若误伤了“刚需”就得不偿失。更重要的，一味加码“限购”的户籍与社保门槛，在个别极端情况下会加剧恶化人们的预期，催生假离婚、“骗房票”的荒诞剧。

背后更深层的道理在于，“限购”更多属于行政化调节手段，“限贷”才是具有市场化调节功能的金融手段。当前，推高房价的力量并不是首次购房群体，而是大量的二次、改善型群体，他们希望将十年奋斗的血汗钱加上更高的杠杆，实现从“90平米国民户型”向大三居、双卫生间的过渡。

在现行信贷政策下，实现这样的目标并不难。购房者有需求，银行有额度，中介有招数，利率很低很划算，未来的收入增长与通货膨胀完全可以覆盖；更何况，每年20%以上的房价涨幅更提供了担保，所以才有上海小夫妻的“贷款加杠杆”，才有消费贷款鬼魅般的阴魂不散。这才是本轮房价上蹿的真实诱因。

所以，要想楼市退烧，治理者必须先降降房贷的温度，一是对首次购房者足够支持，对中小户型足够支持；二是总量控制，不仅看贷款的成数，还要关注贷款的总量，不能说只有“首付三成”一条不及其余。房价涨了这么多年，谁名下的房子不值二三百多万，难道就可以由此撬动千万豪宅？那样的话，恐怕再也没人有信心投资实业，再也没人有信心靠踏实工作赢得未来。撇去房地产的泡沫，这一口号前后喊了二十年，是时候落到实处下狠心区别调控，精准出手了。