



李庚南：杭州新房限价松动意味着什么？



文/意见领袖专栏作家 李庚南

刚刚过去的五月，杭城的楼市波光粼粼。

应接不暇的调控大招、硬招纷至沓来。从 5 月 15 日央行、银保监会房贷新政，到 5 月 17 日杭州新政放开二手房、“三孩”摇新房，再到 5 月 20 日央行非对称下调 5 年期以上 LPR15 个基点，明里暗中都透着对楼市的“眷顾”。

在政策暖风吹拂之下，二手房限购开始松绑，新房市场的限价松动也暗流涌动。5 月 31 日，杭州今年第二批集中供地上架，尽管继续沿用“限房价，限地价，封顶后采取一次性报价（次高者得）+摇号”的方式，保证金比例也仍为 20%，但土地款尾款缴纳时间已延长至一年，且部分出让地块的精装限价标准出现回调迹象。更引人注目的是，6 月 1 日，杭州一别墅项目湘湖里批出了 7.5 万元/m²的毛坯均价，较此前该楼盘含精装限价约 5 万元/m²名义涨幅约 50%，考虑毛坯房与精装修的价差，实际涨幅达 70%。

若以此预言新房限价已经开闸、市场逆转即将到来，或为时过早；但因此再次引燃市场对新房限价的讨论与关注。一篇题为“别给富人省钱”的自媒体文章引发了市场巨大的共情和对楼市限价政策的反思。

原来，新建商品房限价是在给富人省钱？一语惊醒梦中人。



目前，许多城市特别是一、二线热点城市，对新房基本实行备案限价政策。新房价明显低于同类地段、同品质的二手房价格，这种新旧房价格倒挂客观上形成了巨大红利。“买到即是赚到”几乎成了楼市最直白的信仰。如去年曾轰动一时的杭州“亚运村三兄弟”，新房售价约4.7万元/平方米，而周边二手房价格早已“破8”。其中某超级大红盘限价4.81万元/平方米，而该盘年初交付的一期房二手房交易网签价接近12万元/平方米。也就是说，只要摇到一套新房，在二手房市场上就可以赚取约上千万的暴利。

正因为如此，楼市出现了匪夷所思的怪象：越是高价楼盘越受市场追捧。尽管新房限价的背后是摇号购房，但貌似公平的摇号规则也往往将中

低收入群体挤出新房市场，——他们甚至连冻结资金都拿不出来，也使部分改善性需求望而却步！从动辄数百万的摇号冻结资金，到动辄数百平方、上千万的住宅，这些基本与中低收入群体、工薪阶层无缘，而是富人的角逐场！既然如此，对新房乃至高端二手房限价，实际上是在减轻富人购房的负担。这一点，其实自新房实行限价以来，老百姓就看得明明白白，——这不明摆着是补助富人、替富人省钱。

为什么不应给富人省钱？

据“别给富人省钱”一文的分析，上述限价上涨的别墅湘湖里共计 288 套住宅房源，主力户型面积为 240 m²-380 m²，若以均价 7.5 万元/m² 计，总价约为 1800 万元至 2800 万元不等（未含地下空间售价）。如此高端的别墅项目，购房者自然都是富人群体；如果还是沿用此前的限价标准，则意味着富人们平均每套少付约 830 万元/套。按此次领出的预售证，可销售面积共计约 7.7 万 m²，相当于富人们总共可以少付约 23.9 亿元。虽然提价等于让开发商多赚了 23.9 亿元，但毕竟政府能因此增加一笔不菲的税款；如果不提高限价，则 23.9 亿元将完完整整落入富人们口袋。孰重孰轻，老百姓心中自有一杆秤。

所以，作者说，“幸亏提价了。不然就给富人们省钱了。”这虽然有些幸灾乐祸的情绪，但其实也说出了许多老百姓的心声：新房限价，特别是高端豪宅限价，实际上最受益的是富人们，——当然，这也凸显了当今社会普遍关注的贫富差距问题。因此，对高端、豪宅限价，实际受益的并

非低收入、买不起房的群体，而是高收入、富裕阶层。这种行政化的限价措施所形成的房地产领域的“马太效应”实际上导致社会贫富进一步分化，甚至成为造富的捷径。这既不符合楼市调控的初衷，也与促进共同富裕相背离。

房地产调控的初衷，总体上是要保持房地产市场的稳定发展，让普通老百姓买得起房，即“满足居民合理的住房需求”。所谓合理需求，就是指以自住为目的的首套刚需和改善性住房需求。这里的“住房”显然是指普通住宅，而非高端楼盘。因此，如果对普通住宅限价，受惠的无疑是，至少绝大多数是普通百姓，中低收入阶层（当然也不排除富人的参与）；

但是，对普通住宅限价，就一定能惠及普通百姓吗？也未必！

一方面，限价模式下，开发商或通过降低工程质量来暗补自身因限价带来的损失，这部分损失最终转移到消费者，表现为消费者购买的房屋质量差，维权、维修成本大。在限价模式下，限价让产品的附加值得不到应有的体现，导致房屋品质的倒退。一些开发商为追求利润，刻意控制成本，甚至偷工减料；而所谓的精装修往往成为开发商“堤内损失堤外补”的通

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_42634

