

■ 中国经济时报记者 李晓红

春节后，郑州、天津、福州、沈阳、厦门等城市调整了首套住房房贷利率下限。目前，多地首套住房贷款利率已降至4%以下，进入“3”阶段。

新增房贷利率下降是很多人提前还贷的重要因素。1月份，天津多家银行将首套房贷利率下调至3.9%，张斌的房贷利率还在5.1%左右。“我准备先还30万元贷款，还款期限不变，降低月供压力，大概可以节省将近20万元的利息。”张斌调侃道，提前还钱其实就是在赚钱。

除了新增房贷利率下行因素外，记者采访的多位购房者表示，现在缺少好的投资理财机会，银行存款利率下行，使得提前还贷变成了一种较好的“理财”方式。“资金收益比不上贷款利息，自然会选择提前还款，降低成本。”

杨英购买的房子在河北廊坊，“当时贷款130万元，20年还清，加上利息一共要还200万元左右。我不炒股，也没有好的理财渠道，银行存款利息、余额宝等收益非常低，现在手里有一笔富余资金，想着提前还贷还能省下一大笔利息，这对我是合适的选择。”

对北京的侯丽来说，提前还房贷能减轻对未来不确定性带来的精神压力。在当前经济形势下，不少贷款者对失业或收入下降的风险意识放大，存在对未来收入及家庭风险不确定性的焦虑感，追求无债一身轻的资产安全感成为很多人的选择。“房贷带来的精神压力要远远大于经济压力，很怕有一天会断供，所以房贷多还一点，压力就减轻一点。”她说。

对于春节后全国各地涌现的提前还贷潮，上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰认为，对于部分购房者而言，提前还贷是基于其主客观条件而采取的自认为理性的行为。不过，部分提前还贷购房者是真实具有提前还贷能力的，但也有相当一部分是转贷，通过第二次抵押贷款或转为信用贷、消费贷，不一定是具有支付意

义上的提前还贷能力。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静对本报记者表示，对于有多余空闲资金且房贷利率较高的购房者，可以提前还贷，以降低购房利息支出成本。



图片来源/摄图网授权

■ 中国经济时报记者 周雪松

从事房地产开发的业内人士郝柏林见证了房地产市场化的全过程。“房地产的社会贡献度巨大，老百姓住房得到改善的同时，土地红利也推动着城市化快速发展。”郝柏林对中国经济时报记者说，虽然目前市场销售疲软，但未来会逐步改观，房地产政策、金融政策也要稳定。

国民经济研究所副所长王小鲁告诉中国经济时报记者，按照早期设计，住房改革实行“双轨制”，为中低收入居民提供保障房，为高收入居民提供商品房。但在实行过程中，商品房的比重越来越大，保障房受到了一定的挤压。

王小鲁曾公开算过一笔账。据全国人口普查数据，2020年全国城镇居民人均住房建筑面积37.6平方米，加上空置房和房地产企业正在施工的住房和待售住房，全部完工销售后，全国城镇住宅存量估计超过490亿平方米，城镇人均住房建筑面积近54平方米，折合居住面积近38平方米，已接近发达国家水平，城镇住房接近饱和。

东北财经大学国民经济工程实验室主任、中央党校国际战略研究院原副院长周天勇在接受中国经济时报记者采访时表示，现在房地产依然是支柱产业，但仅靠房地产已经很难支撑经济快速持续发展，其主要理由是：第一，人口收缩，呈现少子化、老龄化趋势。第二，现在已建成的房子和在建的房子够14亿人住，不仅城里有空置的房子，农村空置的房子更多，总体上房子已经供大于求。第三，房地产经济数量型增长已经结束，已从增量时代转入存量时代，主要是提升品质、存量交换以及调换地址等改善型需求。

对于当前的房地产市场，王小鲁认为，中青年中等收入群体面临着沉重的房债，房贷房租压缩了他们的消费能力。居民大量借债买房，金融风险也会增加。周天勇表示，房地产还能成为支柱产业，但在发生变化。从刚需角度来看，量的扩张时代已经过去。

周天勇认为，房地产要从数量型增长转为高质量发展，建议放开交易、鼓励置换、提升品质、推进老旧小区改造以及贯彻落实中央提出的“租购并举”政策，让农民变成新市民，改革土地制度，建立城乡统一的房地产市场。

王小鲁提出了一揽子建议，包括回归保障房商品房“双轨”并行，分步满足中低收入居民的保障房需要，改革土地制度等内容。“政府征地应仅限于公益和基础设施用地，参照市价补偿。商业性土地需求通过市场来满足，允许农村集体建设用地直接入市，允许农户闲置的宅基地在不违反土地规划条件下进行使用权的有偿转让。”王小鲁说。

厦门大学教授赵燕菁在接受中国经济时报记者采访时认为，地方政府不能把房地产当作弥补财政缺口的“钱袋子”，要将本地的库存作为能否新增供地的前提条件，用去化周期代替房价增速作为是否恢复新增供地的条件。未来，也许房地产不再是经济增长的“发动机”，但却是经济发展的支柱产业。建议政府减少供地，放开各类限购、限贷。必要时，国家开发银行可以发行特别国债收购超量供地城市的土地，帮助土地市场从供大于求恢复到供不应求。