

专·农民工到三四线城市买房 家·月工资得达5000元



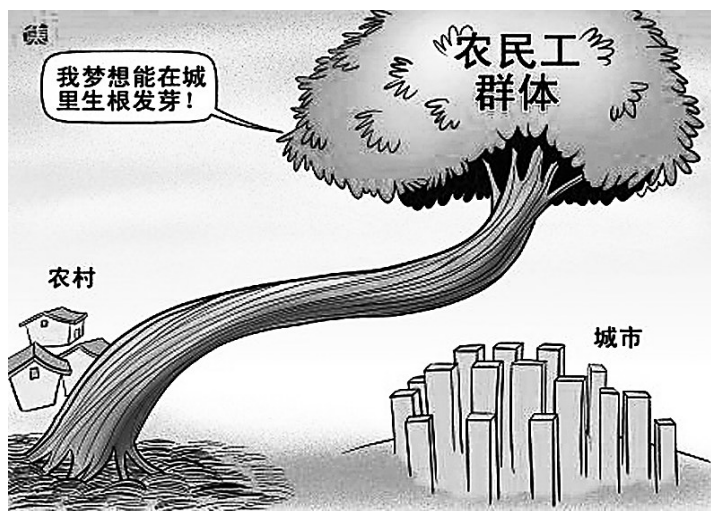
阅读提示

2015年年底召开的中央经济工作会议提出通过加快农民工市民化,扩大有效需求,打通供需通道,稳定房地产市场。此消息一出,即引发广泛关注。

目前,楼市高企的库存已经成为阻碍房地产投资增长的主要原因,而房地产开发投资又与经济走势高度“正相关”。化解房地产库存已被中央经济工作会议列为2016年经济社会发展的五大任务之一。

在各界众说纷纭的观点中,“让农民工购房来消化库存是缘木求鱼,是要将农民套牢”的说法影响力颇大。

通过加快农民工市民化来化解房地产库存,是否会将农民工套牢?中国社会科学院农村发展研究所宏观室主任党国英告诉《中国经济周刊》记者:“套牢肯定不会。如果房价高,农民工自然不会去购买。当务之急是如何让农民工买得起房,真正起到化解房地产库存的作用。”



资料图片

超80%城市住宅供应在未来3年供大于需

2015年年底召开的中央经济工作会议认为,2016年经济社会发展特别是结构性改革任务十分繁重,战略上要坚持稳中求进,把握好节奏和力度,战术上要抓住关键点,主要是抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。

而五大任务之一的“去库存”,就是要化解房地产库存。我国房地产市场库存到底有多高,以至于要拿到中央经济工作会议上讨论?

国家统计局日前公布的数据显示,2015年1至11月,全国商品房待售面积69637万平方米,比10月末增加1004万平方米,再创历史新高。

同海咨询近日发布的《35个大中城市商品住宅投资价值》报告显示,重点监测的35个城市中,超过80%的城市住宅供应在未来3年处于供大于需阶段,“去库存”压力明显。

连以“力挺”楼市著称的华远集团原董事长任志强都感觉到“去库存”的难度较大。他表示,以2亿平方米左右的商业地产库存为例,只有每月消化3000万平方米才有可能降低库存量,而这一难度可想而知。

专家:农民工到三四线城市买房,月工资得达5000元

在自己辛苦劳作的城市安家,是不少农民工的梦想。

杨一民,河南许昌人,在北京打工已有10多个年头。跟其他外来务工者不同,他自己做老板,在朝阳区的一个社区租了一间平房专卖蔬菜。每个月除去房租,有5000多元的收入。他常常梦想在北京城里拥有一套属于自己的房子。

“我们这些外出打工的农民,没有不想在北京城里安家的,都想让孩子得到更好的教育,让父母享享城里的福!”杨一民说,“这是我们的动力!”

但是,北京每平方米几万元的房价让杨一民望而却步。“我们在北京打拼这么多年,在老家买一套房还是买得起的。”当杨一民谈起在老家买房的事,禁不住大笑起来,2015年6月他刚在许昌市买了一套房,有110平方米。

跟许多在城市打工的农民兄弟相比,杨一民真是幸运多了。国家统计局公布的数据显示,2014年全国农民工人均月收入2864元。杨一民每月的收入则接近全国农民工平均收入的

党国英更将我国整体需求不足的症结归于房地产库存积压,“目前房地产积压很多,导致整体需求不足。如果房地产发展起来,需求空间很大”。

在此背景下,2015年中央经济工作会议以相当篇幅对房地产去库存进行论述,并提出了通过加快农民工市民化消化库存的路径。会议提出,要落实户籍制度改革方案,允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户,使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。要明确深化住房制度改革方向,以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,把公租房扩大到非户籍人口。

国家发改委城市与小城镇中心总规划师、规划院院长沈迟对此给予积极评价,他告诉《中国经济周刊》记者:“让农民来化解库存,这是简单的说法。实际上是释放一些非市场经济的因素,让它更加市场化。”

但业内担忧也纷至沓来,以农民家庭的购买力,依靠农民工去房地产库存,能否实现?又面临哪些现实的障碍?

农民工凭2864元的人均收入,在北京等一线城市,甚至在包括省会在内的二线城市都很难负担起一套商品房。而以这样的收入能否在三四线城市买得起房呢?

我们不妨算笔账,看看身在许昌、平均收入为2864元的农民工,想要付一套房子的首付需要工作多长时间?

统计显示,许昌2015年11月新房均价为每平方米4704元,这样算下来一套100平方米普通住宅的总价为47万余元。按照目前市场上大部分住宅25%的首付比例计算,首付金额为11.75万元。

假设一个农民工不吃不喝,工资全部用来支付购房首付,需要42个月,也就是3年半的时间。

但如果算上衣食住行、养家糊口的开销,农民工以2864元的月工资负担三四线城市普通住宅还是有些困难。“如果农民工一个月工资达到5000块钱,到三四线城市买房就没有问题。”党国英说。

农民工购房仍缺金融手段支持

农民工即便能过首付关,可能也难过贷款关。现实中,那些收入不稳定、没缴纳过社保的农民工,往往因还贷信誉低,去银行办理房贷时困难重重。

获取房贷需要有长期稳定的收入来源,所以在办理房贷时,需要单位开证明证实申请人的收入来源以及有能力偿还贷款。但是,由于农民工没有稳定工作与收入来源,办理房贷的可能性比较小。

银行在农民工购房贷款方面放贷谨慎,这在一定程度上可以理解,农民工流动性大,贷款风险较高,银行在后续管理方面不免有很多麻烦。

如果银行商贷走不通,那公积金贷款渠道是否畅通呢?记者了解到,很多城市在公积金贷款方面,都做了如下规定:具有稳定就业的借款人申请公积金贷款前连续六个月(含)以上正常缴存住房公积金,可以申请住房公积金贷款。

虽然有政策窗口,但对工作不稳定、无法连续缴存住房公积金的农民工来说依然不方便。

“商贷渠道不畅,公积金有政策但无法受惠,根本原因还

是工作不稳定。”沈迟告诉《中国经济周刊》记者,一方面需要让农民工有一份可以像正常城市居民一样固定上下班的工作,另一方面,在“五险一金”缴纳方面严查,以保障农村务工人员权益。

为加大对“三农”的金融支持力度,国务院于2015年8月发布了《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》,在试点任务方面,指导意见指出,赋予“两权”抵押融资功能,维护农民土地权益。在防范风险、遵守有关法律法规和农村土地制度改革等政策基础上,稳妥有序开展“两权”抵押贷款试点。

而据党国英了解,银行对此反应并不积极:“如果你是银行,帮农民贷款,农民还不了钱,由于农村土地和房子的所有权不能转移,银行拿着农民抵押的土地和房子又能怎么办?”

因此,党国英建议:“应该改变政策,不再限制交易,让农村的住房可以卖给任何人,让农民的房产变现。或者有担保公司介入,即便农民还不起钱也有人担保。”

河南多地出台购房补贴政策

近期,为了房地产市场去库存,多地出台了购房优惠政策。河南省政府不久前就出台了《关于促进农民进城购房扩大住房消费的意见》,这份被人们称为“豫九条”的政策中明确对商品住房库存较大、消化周期长的县(市、区),当地政府及其房管部门要积极组织农民团购购房,团购超过一定规模的,政府可以适当给予一定比例补贴。

“豫九条”出台的目的,旨在通过鼓励农民购买三四线城市商品房,缓解当前县(市、区)房地产库存压力大的现状。

目前,在河南已经有新乡、新郑、许昌、漯河等多地出台鼓励购房的政策。例如,在新乡市,购房者在2015年年底前在平原新区买房,可享受每平方米300元的补贴。在许昌市购买144平方米以下(含144平方米)在售普通商品住房(不含二手房)的所有购房人,市财政给予每平方米150元购房补贴。在漯河市,凡在市区购买面积144平方米以下新建普通商品住房的购买人,至2016年2月29日(含)止购房,可申请获得财政补贴200元/平方米;2016年3月1日至2016年8月31日(含)止购房,可申请获得财政补贴100元/平方米。

“作为短期的调节,这个办法可行,农民工购买了住房以后会进行装修,会有其他的

开支,经济活跃了,税收增加了,财政能够补偿回来!”党国英说,“但长期这样补贴肯定是有问题的,一定要调结构,不能把住房产业当成一个主导产业!”

其实,政府虽然给予多种补贴、出台免税政策,但总数目不可能很高,农民实际购买力与高房价之间的差额政府也补贴不起,要想让农民工买得起房,达到去库存的目的,按照供求关系、需求原理,最好的路径选择就是降低房价。

“房子降价以后农民就能买得起了。先在一二线城市降价会有好的效果,因为一二线城市房价比较高,有一些农民在这些城市已经稳定生活了,他现在靠租房住,租房的租金也比较高,如果房价降下来,就会增加住房的购买力。”党国英说。

北京大学国家发展研究院院长、教授姚洋去库存的思路更为开放,他建议政府发债把这些过剩房子收起来。他提出,开发商已经意识到2016年日子非常难过,政府把房子拿去,打六折开发商卖不卖?很多开发商愿意尽快变现。政府有了这些房源可以分给这些进城的农民,李克强总理说要解决三个一亿人的住房问题,已经进入的一亿人,棚户区改造的一亿人,还有新进城的一亿人,这是一个绝佳的机会。

据人民网