

近日，哈尔滨市人民政府印发关于进一步促进哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知，通知指出，推动城市更新采取“房票”安置补偿方式，探索政府回购企业存量商品住宅方式筹集保障性租赁住房。鼓励在哈金融机构加大房地产领域信贷投放。支持政策性银行、国有大型银行和全国股份制商业银行积极向总行争取对哈房地产领域信贷投放规模。鼓励地方法人银行机构按照“一企一策”原则，加大对在哈房地产开发企业以及个人住房按揭贷款的信贷投放力度。进一步盘活低效国有资产，探索组建哈尔滨市房地产发展基金。

事实上，从去年开始，各地政府都已经在陆续执行了部分新房回购项目。

- 去年9月苏州市政府计划定向回购部分新房项目，拟对6个区及4个县市共10个板块回购约1万套新房。
- 济南市国资委官网于9月5日发布《收购存量房源助力租赁市场——集团公开采购社会优质存量房作为租赁储备房源》。从同时发布的3份招标公告来看，济南城市发展集团所属济南城市发展集团资产管理有限公司将在全市收购3000套商品房，用于租赁储备住房，项目资金来源为自筹资金。
- 8月，湖州市房地产市场平稳健康发展联席会议办公室发布《关于持续促进我市房地产平稳健康发展的通知》，通知指出，降低预售申请条件，中心城市范围内，对分期申请预售的项目，单次申领预售建筑面积从不少于2万平方米调整为不少于1万平方米（土地出让合同有约定及尾期除外）。同时，鼓励收购滞销房，对困难房地产企业的滞销房，鼓励国有企业收购，作为保障安置用房等。
- 去年河北省邯郸市磁县发布的《关于支持房地产业良性循环和健康发展的十条政策措施》显示，根据磁县棚户区和城中村改造需求，可购置存量商品房用作异地安置住房，或者提高货币化安置比例，积极盘活存量市场房源。
- 9月下旬，新疆阿勒泰地区行政公署发布的促进房地产市场平稳健康发展十五条具体措施中也提到，鼓励国有企业收购市场房源用于保障性住房，鼓励房地产开发企业将库存商品房投入保障性租赁住房市场。

很明显，济南和苏州已经开始执行回购，其他几个城市至少有政策文件鼓励。而哈尔滨仅仅处在探索阶段，这点在政策的敏感性上还是理解和执行的差了太多。

那会不会是因为哈尔滨的房地产市场发展的还不错，政府

无需采取太多刺激和扶植政策呢？让我们来看看哈尔滨房地产市场情况。

根据国家统计局公布的70个大中城市新房和二手房价格指数计算，2022年，53个城市新房价格、64个城市二手房价格下跌。53个新房价格下跌的城市中，广西北海跌幅

最大，2

022年下跌10.3%

，也是唯一跌幅超10%的城市。而

省会城市中，

哈尔滨新房价格下跌最多，下跌7.57%。哈尔滨的二手房指数，在同样是省会城市中跌幅最大，下跌9.09%

2022.1月全国各省市房价				
城市	单价(元/m ²)	同比(去年)	环比(上月)	收入比
深圳	68042	-21.27%	-4.22%	37.99
上海	67867	11.36%	-0.33%	27.38
北京	63704	-4.31%	0.86%	26.71
厦门	51213	3.64%	3.90%	36.97
广州	45409	17.07%	-1.66%	22
杭州	37782	15.92%	-10.93%	16.56
南京	36178	7.62%	11.51%	17.08
福州	26813	2.31%	3.33%	18.88
宁波	26382	9.66%	10.98%	16
天津	24930	-4.96%	-2.57%	15.12
合肥	20325	17.75%	0.07%	10.79
青岛	19752	-10.10%	-3.41%	16.83
武汉	19090	2.97%	-3.21%	11.99
海口	18431	14.34%	6.02%	10.62
大连	17040	3.27%	-5.72%	10.6
成都	16300	-8.99%	-1.40%	10.93
济南	16009	1.62%	0.98%	11.85
西安	14942	-4.84%	-6.62%	12.33
昆明	13831	2.11%	5.15%	12
郑州	13790	1.80%	-2.62%	9.74
石家庄	13724	-0.54%	3.21%	11.3
南宁	12979	-1.76%	-1.26%	9.41
重庆	12761	6.79%	-2.02%	8.15
沈阳	12184	-0.26%	3.09%	9.76
南昌	11908	-9.82%	3.97%	9.21
兰州	11778	-9.72%	1.42%	7.74
拉萨	11359	-3.61%	3.20%	9.15
呼和浩特	11263	-0.34%	3.42%	8.15
长沙	10969	-2.28%	2.47%	8.12
太原	10872	-6.20%	5.85%	8.92
长春	9699	1.53%	-0.27%	8.1
哈尔滨	9506	-14.77%	-4.38%	7.85
西宁	9410	-14.72%	-1.47%	

头条@商业观点

由此可见，哈尔滨的房市连续2年都创下了倒数第一，情况不容乐观。迅速采取措施才是解决问题的王道。

那么政府回购房的核心目的如何，对房地产市场真的有帮助吗？还是正如报道说，只是为了提供保障性租赁住房呢？今天我们来简单探讨一下回购的核心含义：

首先，我们想想回购的目的是什么？是增加市场保障性租赁住房的数量吗。从结果来看，是这样的，但这绝对不是核心目的。保障性租赁住房事实上不要太多去探讨和分析，因为它不是市场行为，我们要把此类住房归为政府福利政策之类，属于公益事业。公益事业因为不求回报，因此每年市场供给的多少，某种程度上要看政府的财政收入预算有多少。收入多的城市，福利高，收入低的城市，福利自然低。

这也就是为什么一线城市的人口净流量就是大于人口流出量，即使老人也希望搬迁至大城市生活，因为大城市的财政收入多，所以福利才好。

所以，想要增加保障性住房的供给量，绝对不是靠花钱买存量房，因为钱是有限的，
政府的核心是要赚更多的财政收入。那么哪些收入是很多政府的大头呢，最常见的词来了：土地财政。

因为市场存量房太多了，开发商卖不出去了，房价持续下跌，这最直接影响的的就是开发商的拿地热情，
房价低，地价理所当然也要低，
这是很简单的算帐
，因此，我们简单捆绑就是房价低，政府卖土地的收入也低，因此财政收入就更低。
要想取得较高的土地卖价
，首先要保证市场有稳定增长的房价
。所以，
政府通过回购存量住房，并把信息通过媒体传播出去，最大的利好就是稳定房价。

比如我们再看看刚刚提到的苏州：

在拟收购的1万套中，网传回购楼盘的名单，约2500套，主要位于相城区和高新区。

