中国社科院昨天发布2011年《经济蓝皮书》。蓝皮书显示，今年全国城镇居民的房价收入比是8.76，比去年上升了0.46，相当于普通城镇居民家庭8.76年不吃不喝可买一套房。蓝皮书也对明年的房价走势进行了预测，如果调控放松，房价将会恢复性反弹，价格可能上涨20%–25%，甚至会更高。

房价仍在涨！85%家庭无力买 调控一松，明年房价或涨两成

社科院发布2011年经济蓝皮书：普通家庭8.76年不吃不喝才能买一套房

中国社科院昨天发布2011年《经济蓝皮书》。该书对我国今明两年的房地产形势与调控作出分析，今年全国城镇居民的房价收入比是8.76，比去年上升了0.46，相当于普通城镇居民家庭8.76年不吃不喝可买一套房。蓝皮书也对明年的房价走势进行了预测，如果调控放松，房价将会恢复性反弹，价格可能上涨20%–25%，甚至会更高。蓝皮书特别指出，目前中国85%的家庭没有能力购买住宅，房价上涨速度仍然高于城乡居民收入增长速度。

房价·现状

今年房价上涨15% 比收入涨得快

居民收入涨幅比房价少5个百分点

数据显示，今年1–8月，全国商品房平均销售价格为5520元/平方米，2009年同期为4800元左右，房价涨幅为15%。2009年同期与2008年相比上涨25%。预计2010年全年住宅价格涨幅为15%左右，涨幅比2009年下降10个百分点。

3年之间比较发现，涨幅确实降了一大截，但与城乡居民收入的增长速度相比，仍是在高速领跑，居民腰包里的钱要买房子仍很难。这是因为房价上涨速度要比城镇居民收入增幅高出5个百分点。2010年上半年，城镇居民人均可支配收入9757元，相比去年增长10.2%，扣除价格因素，实际增长7.5%。

普通家庭8.76年不吃不喝买套房

普通城镇居民三口之家8.76年不吃不喝能买一套房，这一数据是房价收入比的最直接体现。蓝皮书指出，2010年，全国城镇居民的房价收入比是8.76，农民工家庭是10.06。其中，城镇居民房价收入比比2009年的8.3上升了0.46。从房价收入比看，2010年城镇居民人均可支配收入，不扣除价格因素，估计为18900元左右。

上述数值是按照城镇居民每人30平方米以及城镇居民每户有3口人进行计算所得出，是用每户住房总价除以每户家庭年总收入得出该比值。中共中央党校教授周天勇表示，按照房价与收入的关系及家庭负债破产风险性考虑，房价收入比保持在3–6较为合适，最高不宜超过7。“超过7，大部分居民已经没有购房的能力了。”他说。

记者注意到，这一平均数值相比房价上涨过快的大中城市而言，是“小巫见大巫”，诸如北京、上海等大城市房价收入比都已经达到20以上，也就意味着20多年不吃不喝才能买一套房。对此，蓝皮书指出，考虑中国城乡居民的收入不平衡，中低收入人口占大多数，在这样一个房价收入比水平上，在城镇中需要购买新住宅的家庭，85%没有能力购买。

买房钱超自己6年收入 别买房了

房价收入比比值越高，说明居民攒钱买房的年限越长。不仅仅是北京的房价收入比非常高，其他一些大中城市房价收入比都超过了10。据记者统计，深圳房价收入比超过15，广州房价收入比也超过13，南京房价收入比超过12，就连大连的房价收入比也超过12。虽然现在工资水平有所提升，但和房价增长速度相比仍相差不少。专家称：“如果买房花的钱超过自己6年纯收入的总和，那就不要考虑买房了。对于多数人而言，按照现有的收入，8.76年纯收入之和就能买起一套房子的人并不是很多。”

房价·走势

调控不能松 否则明年可能涨两成

蓝皮书指出，2011年的房价存在两种可能：一是价格上涨与暴涨之间恶性循环，二是房价略有下降，或者是温和上涨。据蓝皮书预计，如果经济增长，调控放松，那么房价将会恢复性反弹，价格可能上涨20%–25%，甚至会更高。

有关报道显示，2010年前3个季度全国仅30个纳入统计的城市，土地出让收入就高达9000亿元，比上年增长70%，该成本必定会摊入房价。蓝皮书指出，如果中央政府下决心解决住宅问题，加大城镇居住用土地供应，改革土地制度和地方政府财政收渠道，出台房产税，严厉打击土地囤积和房屋的投资投机行为，让房地产开发商的利润回归正常水平，2011年，房价有可能略有下跌，或者其涨幅最多为6%，低于城镇居民可支配收入和农民工工资增长速度。

房价·调控

房地产深层次矛盾还是没解决

蓝皮书指出存在3方面的矛盾

今年4月至9月，国务院以及各有关部门都分别出台了相应的措施，遏制房价过快上涨势头。蓝皮书指出，这些措施对房地产的调控成效是显著的，开发商囤地现象得到了初步的遏制，利用贷款投资和投机住宅的需求也初步得到了控制。但是，问题总是不能完全解决掉。正如专家们所说，中国的房地产有着深层次的矛盾，问题的累积并非一日之寒，所以调控也遭遇许多困境。

蓝皮书指出了3方面的矛盾：一是实现居民买得起房的目标与猛烈推高房价的土地买卖制度之间的冲突；二是中央要求控制房价和中央与地方之间财政税收关系不顺的冲突；三是土地是用来吃饭，还是用来居住的矛盾。

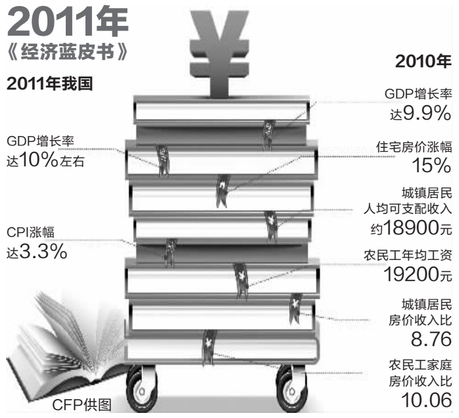
用税收手段避免地方推高房价

周天勇分析指出，要解决中国的住宅问题，需要按照人口城市化的居住需求足额供应土地，从房价收入比以及房价上涨速度与居民收入增长速度的关系入手，科学调控房价水平。一小部分特别低收入及贫困居民的住宅，国家要建设公共租赁房来解决。

“宏观调控不仅要用信贷手段，更重要的是要用税收手段，需要彻底改革土地房产及其收入体制，使地方政府能有一个稳定合理又不推高房价的房地产财政收入渠道。”周天勇也指出了税收手段如何控制房价。他建议，对住宅开征房产税，使居民拥有多套房屋的成本和风险提高，特别是要抑制不通过信贷而用自有资金购买多套房及别墅的需求行为。周天勇还建议，要让在农村的资产能够变现，让其增强在城市和城镇中购买住宅的能力。这样才能根本解决居住问题。

保障性住房纳入地方政府问责范围

北京工商大学经济学系副主任周清杰表示，政府建立中央和地方的分税体系，这才是政府调控房地产的治本之策。国家信息中心首席经济师范剑平表示，应尽量避免行政手段对房地产市场短期造成过强的冲击，而要高度重视税收、法制改革等长效机制的建设。在此轮调控过程中，中央政府已将保障性住房作为调控重点，将保障性住房纳入地方政府问责范围。另外，将土地出让金作为补充，将房地产税率作为调控市场供求的杠杆，对遏制投机性住房需求将有重要作用。 综合



CFP供图

》相关新闻

关键词：主要任务

今明两年稳定经济增长、管好通胀预期

蓝皮书指出，今明两年的宏观调控要把稳定经济增长、管好通胀预期作为主要任务。蓝皮书认为，如果控制得不好，今年GDP有可能超过10%，增加宏观调控的难度。其次，消费品价格有可能继续上升。同时，国内资源性产品的价格改革、职工工资的提高等也会增加企业的成本，推高工业品产品的价格，增强通胀预期。

关键词：GDP增长率

明年保持高增长 预计可达10%左右

蓝皮书指出，2010年我国经济运行将呈现“前高后低”的局面，预计全年GDP增长速度将达到9.9%的较高水平。2011年，影响我国经济运行的基本因素没有发生明显变化，在保持宏观调控政策力度相对稳定的条件下，2011年我国经济仍将保持高位平稳较快增长态势，与2010年增长速度基本持平，GDP增长率预计可达10%左右。

关键词：劳动力市场

“成长的烦恼”不应回避也不能回避

蓝皮书表示，目前出现的劳资矛盾应该被看作一种 “成长的烦恼”，不应回避也不可能回避。蓝皮书指出，在2004年到2011年期间，劳动年龄人口的增量以每年13.6%的速度减少，这是2005年以来不断出现民工荒的根本原因。因此蓝皮书认为，采取正确的政策来应对这种新情况，跨越中等收入陷阱，最重要的是对经济发展阶段做出准确的判断，加快劳动力市场制度建设，改善收入分配机制。

关键词：进出口贸易

明年有望恢复至金融危机前水平

蓝皮书分析认为，2010年前8个月我国对外贸易呈现恢复性增长，实现进出口总值18755.8亿美元，同比增长40%。其中进口8858.4亿美元，同比增长45.5%；出口9897.4亿美元，同比增长35.5%。预计2010年全年可望恢复至金融危机前水平。

》新闻链接

人民大学：房价明年要跌20%

资金链将出现严重问题

11月末，人民大学经济学院发布《中国宏观经济分析与预测报告》，报告预测，因房地产行业资金链将出现严重问题，2011年上半年，房价价格将下滑近20%，但不会出现硬着陆的情况。对此，有媒体引述人民银行货币政策委员会委员李稻葵的观点，他反驳指出，“明年房价不大可能出现20%的下降。”因为房地产的问题，是体制上的问题，不是简单推出一两个调控政策，就能调整下去的。 综合

楼盘涨幅榜前十名	楼盘名	去年11月	今年11月	涨幅
	阅城国际花园	11000	17000	54.50%
	中电颐和家园	10000	14800	48%
	星雨华府	17000	25000	47%
	21世纪国际公寓	9200	13000	41.30%
	武夷水岸家园	6800	9500	39.70%
	金基月亮湾	19000	26000	36.80%
	京隆国际公寓	19000	25000	31.50%
	翠屏紫气钟山	13000	16800	29%
	江宁1号	12000	15000	25%
	大地伊丽雅特湾	11000	13500	23%

房价走势成争论焦点
IC供图

南京在售楼盘22家都在涨！

半数11月的房价涨幅同比超20%

今年南京的房价到底是涨是跌？昨天南京某房地产网站对在售的23家楼盘进行了抽样调查，“同比今年和去年11月份的房价，发现22家楼盘的售价都是上涨的”，半数楼盘的涨幅都超过了20%。

□快报记者 尹晓波

23家楼盘半数涨20%以上

南京某房地产网站统计的这份“南京楼盘涨幅调查”，将23家楼盘今年11月份和去年11月份的售价作了同期对比，是单个月度的单个楼盘房价的同比涨幅榜。

调查显示，在抽样调查的23家楼盘中，除了城南的万科金色里程一家楼盘售价没跌也没涨之外，其他22家楼盘均有不同程度的涨幅，其中7家楼盘的涨幅在30%以上，最高涨幅达到了54.5%，而半数的楼盘涨幅在2成以上。

南京中原地产研究中心的一份统计称，今年11月份南京市新房市场成交均价为11659元/平方米，而去年11月份的成交均价仅为8594元/平方米，同比房价涨了3065元/平方米。该中心研究总监张君说，因为单个月度的房价相比，会因为不同价格档次的楼盘集中上市有关，今年的房价涨幅应该总体在20%左右。

买房人：怎么越等越贵了？

“房价涨了20%多，今年我没买房，岂不是又亏了？”网友邹小姐看到房价上涨的消息，心里就特别不是滋味，自己看中的江宁一家楼盘也没降价，反倒是涨了上去，难道真的是越等越贵吗？

众多购房人对房价怎么看？南京搜狐焦点的一份网友调查称，有42%的网友认为房价 “仍会保持上涨势头”，35%的网友认为 “房价会平稳”，也有20%左右的网友对“房价继续下跌”抱有希望。

南京新浪乐居的一份调查也“较有意思”，认为现在南京“房价过高”的网友占比74.3%，认为“房价适中” 的占比20%、认为“房价低”的占比为5.7%。

满堂红置业（南京）公司董事、副总经理袁小玲说，现在网站的各类调查，网友的“鼠标投票”一般都是“嫌房价过高”，在抱怨高房价的同时，又投票觉得“房价难以下跌”，这是一个痛苦的矛盾体。

投资客：这样很难赚到钱

在普通购房人抱怨房价难降钱？”炒房人刘先生对今年的房价很不满意，觉得在这样的涨幅下，要想当年购房获利，是很不现实的。他举例说，现在转让一套房子，要包括各种税费，购房办证的契税（二套房是3%）、营业税及附加（5.55%）、个税（1%）等，这是转让环节的成本。还有利息呢！如果找中介公司出售，还要支付佣金费用（一方各自为房价的12%），还得追上CPI吧！“这样一算，当年房价至少上涨要在18%—20%之间，不然，一套房子一年之内买进卖出赚不到钱。”

刘先生说，而去年一年，契税又有优惠、利率也不高，房价普涨50%以上，那才是炒房的好年代呢！

业内：上涨过快势头受压

买房人在抱怨房价继续涨、投资客在抱怨房价涨得慢，怎么看？

“这说明调控起到作用了！”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说，去年南京的房价普涨50%以上，业内还有“谁不涨价谁是傻帽”的说法，在今年的轮番政策施压之下，一年之内20%的涨幅已经被打回了原形，房价上涨过快的势头被压制住了。

但南京房地产建设促进会秘书长张辉说：“低位购房的人，还是赚。”一年20%左右的涨幅，是不太多，但一些投资客也没指望今年就卖掉，他们还在指望后面大涨大卖，今年政策拼命压制需求，或将引来后市房价的报复性反弹。

“对房价长期预期的看涨，才是促使投资客出手的最重要的原因，政策高压之下，谁会寄望炒短线赚钱呢？”

》业内消息

房产税试点呼声再度密集

专家：第三轮调控或将来

在沉寂一段时间后，今年上半年被妙得沸沸扬扬的房产税消息再度密集起来，尽管业内专家对于房产税能否降房价仍存争议，但在不少学者看来，房产税将成为楼市下一步调控最有效的“杀手锏”。

试点呼声日趋密集

上周日，作为房产税的主要呼吁者，财政部财政科学研究所所长贾康在《中国企业家》举办的“2010（第九届）中国企业领袖年会”上表示，为实现收入分配改革目标，应推出对不动产保有环节征收财产税的制度框架，进行房产税试点。随后，《人民日报》 在本周一以半版篇幅刊登对国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松的专访文章，这篇题为《积极稳妥推进房产税改革》的专访文章，用数据阐述房产税开征对房地产市场的影响。媒体随即援引权威渠道的消息说，“房产税将于2011年年初试点”。

房产税会导致微量下跌

报道指出，试点城市包括上海和重庆。而两个城市的试点方案也有很大差别。重庆的房产税偏重对高档房、别墅的征收，存量和增量均包括在内。而上海的方案针对新增的一般房产，且考虑按人均面积作为起征点。

根据巴曙松的研究结果，房产税开征会使房价微量下跌，“由于税收的本质使得房产税在房价供求方面不能成为决定性因素，中长期看，开征房产税对房价的影响有限。”此外，华远集团总裁任志强认为，从一些国家的情况看，出台房产税之后，没有一个国家的房价下跌。

第三轮调控将到来？

社科院《经济蓝皮书》指出，如果调控放松，房价将会报复性反弹。财经评论人叶檀则认为，“楼市第三轮调控势不可挡。征收房产税、给房地产市场单独加息是最好的选择。”

“房产税对于降房价影响有限，开征房产税主要是一项税制改革，目的在于减少对土地财政的依赖。目前没有必要出台第三轮楼市调控。”联达四方房地产经济有限公司总经理杨少锋认为，证监会暂停所有上市房企的重组，包括银行重点对房地产行业的贷款进行监管，卡紧开发商的资金。同时，一些地方政府加强预售资金的监管，“这些政策只要执行好，明年开发商的生存环境会更加艰难，楼市调控效果就会逐步显现。” 综合

》马上就评

楼市的“高烧”久治难退 病根到底在哪里

快报评论员 张洪

2009年，当房价再次出现越调越涨的怪圈后，有专家戏称：“预测房价是一件风险很大的工作。”确实，我国住房体制从开始市场化改革至今不过10余年时间，房地产业却已如同乘过山车般经历了冰火几重天。

从2003年开始，一轮轮以“管严土地，看紧信贷”为主的宏观调控密集出台，但无奈调控次次成“空调”，房价却噌噌地涨不停。以至于业内几位著名的楼市 “空军”（唱空者）一边预言着楼市的崩盘一边据说已偷偷出手抄底。

面对疯涨的房价，决策者表现出了前所未有的决心和勇气，分别于2009年4月和今年的9月29日出台了号称史上最严厉的“国十条”和“新五条”，打出包括信贷政策、交易税费、土地交易、保障房供应、地方官员问责等在内的一系列沉重组合拳，各省市更是纷纷推出极其罕见的 “三限令”（限贷、限购、限外）。即使如此，市场在出现短暂的“量跌价稳”僵持局面后，一二线城市再现回暖势头，媒体上关于“日光盘”、开发商超高价拿地的新闻一次次刺痛着老百姓敏感的神经。

中国的楼市到底得了什么病？未来的房价又将向何处去？专家的看法迥异。要作出准确的判断，我们必须先把内在的问题——厘清。

在我看来，调控失效的原因关键有五：一是开发商的资金链未受到实质性打击；二是负利率和通胀预期通着居民投资不动产保值以及国内热钱投资领域的狭窄；三是地方政府对土地财政和房地产拉动GDP的强烈依赖；四是种种短期性及未改善供需关系的调控政策增强了市场对房价报复性上涨的预期；五是目前来看尚缺乏有杀伤力的后续调控手段。

首先，虽然各地调控细则都重在收紧信贷以增加开发商的资金使用成本，但地下融资渠道和外资流入的加快显然消解了国内信贷收紧的影响。从数据来看，今年前10个月国内房地产业利用外资增幅同比增加了43%左右，仅10月份新增外资就达到87亿。实践证明，只要开发商的资金链无忧，降价就是一件不可能的事。

第二，连创新高的CPI让目前的实际存款利率成为负值，同时出现的高物价和负利率相当于对居民的二次征税，如果不投资保值，财富缩水将是必然。但目前投资价格处于高位的黄金，意味着要冒一定的风险。此外，货币政策的转向也将给未来的股市带来很多的不确定性。在这种情况下，楼市有可能继续扮演“大热钱池子”的角色。目前来看，进入楼市的资金既有国内的游资也有国外的热钱，流动性过大必然会进一步推高资产价格。

第三，今年1月19日，温家宝总理在国务院一次会议上，曾把“尽快制定规范地方融资平台的措施，防范潜在财政风险” 列入今年宏观政策方面重点抓好的工作之一。来自经济观察报的数据显示，到2011年末，地方政府债务总额将到达15万亿元。另一项数据则显示，2009年全国财政收入为6.84万亿，而作为预算外资金的土地出让金就达到1.59万亿。可见，在目前的GDP总量考核机制下、在地方政府债务高企之下，地方政府对土地出让金的依赖难以消除，房地产业无论有无文件明确仍可能继续充当实际上的支柱性产业。

第四，无论是 “国十条” 还是“新五条”，虽然调控在压制需求的同时强调保供，但具体实施时重心并没有调整到位。我们知道，购房需求中既有投资、投机性需求，也有无法否认的大量刚性需求。对刚性需求的强行压制必然会导致需求的报复性反弹，这是前几次调控失利的教训之一。此外从地方出台的“限购、限贷、限外”细则来看，种种行政措施仅仅是一种短期的、临时性的手段。既然是短期行为，市场必然会增加调控无法长期坚持的强烈预期，这也正是所谓的“利空出尽”。

最后，目前，社会各界对后续宏观调控措施的出台存在诸多猜测，有的猜测加息周期的开始及货币政策的转向将进一步增大开发商的资金压力，有的则寄希望于房产税的出台能在保有环节挤出更多的存量房。但事实上，这些预期存在很大的不确定性。首先，在全球定量宽松的环境之下，作为新兴市场之一的中国不可能频繁或大幅地加息，否则利差之下会引来更为汹涌的境外热钱。况且，加息动作过猛肯定会严重损伤实体经济的发展和加大地方融资平台的压力。其次，房产税虽然在媒体上炒得火热，但由于缺乏相应的评估等配套机制以及法理上的障碍，短期内出台房产税的可能性不大。

照此说来，目前的调控政策虽然手段不可谓不严厉，各级政府的决心不可谓不大，但只要土地财政、财产分配不均、土地供给垄断、保障房长期缺位、高物价负利率以及供需关系失衡等楼市泡沫的推手不能有效地消除，楼市退烧恢复理性是很难企及的。

在经济全球化的环境下，预测未来房价走势的工作依然风险巨大。而且，随着“十二五”规划对城镇化超50%目标的实施，加上未来一两年国内CPI可能继续处于高位的预判，以及美国未来定量宽松政策的连续推出，人民币升值的脚步可能继续前行，国内经济结构调整的阻力重重，这一切都将加大楼市调控的难度。但不管怎么说，保障老百姓安居乐业和保证经济及房地产业健康良性运行一样，必须是核心政策缺一不可的目标。