

“涨幅10%左右”,可能引发涨价预期

各地出台的房价调控目标引争议,专家认为调控措施要考虑市场心理

在《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》中规定,各城市人民政府要合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并于一季度向社会公布。如今,期限将至,公布房价调控目标的城市除山西省的22个之外,其余还不到10个,且房价目标涨幅多与当地GDP增幅等挂钩,大多在10%左右。接近去年房价年均增长幅度的标准引发各界争议——10%的价格上涨空间究竟是“限价标准”还是“涨价标准”?

»语录

这不是从控制目标变成了涨价目标了吗?现在如果每一个城市都将该目标制定在10%左右,必然会形成一个房价要上涨的心理预期,打破本来已经出现了房价步入稳定或下跌的态势。”——对于目前一些城市出台的调控目标,北京大学公共经济研究中心研究员韩世同直言

现状

多城市公布房价调控目标 涨幅10%左右

一季度已接近尾声,除了部分二、三线城市打头阵公布调控目标之外,其余城市的目标均未出台。截至3月24日,丹东、银川、榆树、佛山、沈阳、贵阳、昆明、岳阳以及山西省的20多个城市已公布控制目标。目标大多与当地年度GDP或居民人均可支配收入目标挂钩,因此房价涨幅纷纷围着10%打转。

——佛山规定2011年新建住房价格涨幅不高于GDP增长速度,其2011年GDP增长目标为12%。

——太原规定2011年全市新建商品住房年度价格涨幅不超过全市年度GDP和人均可支配收入增长水平,其今年GDP预期增幅为13%,城镇居民人均可支配收入增幅为10%。

——昆明规定房价涨幅不能超过人均可支配收入增长水平,其今年城镇居民人均可支配收入预期增幅为10%以上。

——沈阳确定了今年新建住房价格指数同比增幅低于当年城市人均可支配收入和经济增长幅度的价格控制目标,其2011年城市居民人均可支配收入、GDP增幅的预期目标均为12%。

除上述城市外,其余已经公布房价调控目标的城市房价调控目标也基本都在10%左右。吉林省榆树市公布的房价控制目标则要求低于2010年新建住房价格增幅,而2010年榆树市区新建住房平均价格同比

增长高达50.5%。

目前,出台“国8条”细则的城市已有数十个,但绝大多数城市仍迟迟未公布房价调控目标,尤其是北京、上海、深圳等房地产一线城市,还没有一个公布房价调控目标。

质疑

“限价标准”还是“涨价标准”?

北京大学公共经济研究中心研究员韩世同在接受新华社记者采访时表示,以佛山为例,经过几年的快速增长,佛山房价已经处于高位。在基数这么大的情况下,还制定12%以内的涨幅,显然不合理。一二线城市应该维持稳定的房价,最好能出现小幅下滑,这才是比较合理的。

在他看来,地方政府之所以出台这样一个宽松的保险目标,一方面是为了在符合国家调控政策要求的情况下尽量避免被问责;另一方面,保持房地产市场的热度依旧有对“土地财政”依赖的因素。

北京大学房地产研究所所长陈国强认为,城市房价调控目标跟GDP等数据挂钩,暂时还是容易让购房者接受的。但是具体而言,大中城市和二、三线城市还是要因地制宜制定房价调控目标。各城市在出台房价调控目标之前,应该先确认该城市房价水平是否存在虚高现象,具体问题具体对待,而不应该简单地与GDP和城镇居民人均可支配收入挂钩,否则将严重削弱楼市调控的政策效果。

中国综合开发研究院旅游与地

产研究中心主任宋丁认为,房价调控目标与GDP或者居民人均可支配收入增幅简单挂钩,显然是各地政府应对楼市调控的一种留有余地的策略表达。

中国工商联住宅产业商会会长聂梅生表示,在目前已经公布房价调控目标的城市中,对于房价这个概念并无确切定义。部分城市规定中是“新建商品住房价格”,而另外一些则是“新建住房价格”。在其看来,对于购房者而言,购买的是具体的楼房,而非“平均价格”。而实际上,随着保障性住房等后期建设,住房平均价格跟商品住房价格将不尽相同。这样的表述很容易给部分人留下“文字游戏”的空间。

建言

“限价目标”制定要考虑市场预期

虽然“国8条”中提到,“2011年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,合理确定本地区年度新建住房价格控制目标”。但在目前的实际操作中,出台房价调控目标的城市大都只考虑当地经济发展目标或城镇居民人均可支配收入增长速度,而并没有考虑居民住房支付能力。

上海易居房地产综合研究部部长杨红旭认为,如果居民无法承担目前的房价,那么即便房价增幅控制在GDP或人均可支配收入增幅以内,人们还是买不起房。

他表示,从中长期来看,将房价

涨幅控制在GDP或居民人均可支配收入增幅以内是合理的。但短期看,则需要分区域看待。对于处于经济快速发展中,且房价较为合理的三线城市,可以采用这种控制标准。但对于东部地区以及房价过高、上涨过快的城市,不应该以GDP或居民人均可支配收入增幅为参照物制定标准。因为这种目标会给购房者带来房价将上涨10%的心理暗示。

宋丁表示,我国各地的房价涨幅不在一个水平上,因此楼市调控的标准也有所不同。近几年一线城市及房价上涨快的城市不应该采用这种与GDP或者城镇居民人均可支配收入增幅直接挂钩的方式,因为基数已经很高了。对于房价过高、上涨过快的城市,调控目标应该是房价摆脱震荡,维持稳定,并适度下调。

聂梅生表示,商品住房价格每月环比涨幅保持在0.5个百分点之间浮动比较合理,如此,一年下来房价涨幅也就在5%-6%之间,基本可以保持房价稳定。

采访中,部分业内人士还表示,目前中央调控房地产的政策已经不仅仅是“遏制房价过快上涨”,更提出让房价回到合理水平的目标。因此,限制涨幅仅仅是房地产调控的一部分,让一些城市的房价出现理性回调同样是应有之义。之所以要求公布房价调控目标,政策含义更多的是在引导市场预期,因此在调控目标的设定上要十分审慎,多考虑对市场预期可能产生的影响,避免给投资、投机者留下政策上的炒作空间。

新华社记者 罗宇凡 赵瑞希 王存福

»学者视线 肖余恨专栏

“96%公路免费”有点偷换概念的味道

交通运输部新闻发言人何建中表示,交通运输部将研究和完善构建两个路网体系,即统筹发展以政府主导、高速公路为主的低收费、高效率的“收费公路体系”和以普通公路为主的“非收费公路体系”,其中“非收费公路体系”占全国公路总里程的96%以上,“收费公路体系”约占全国公路里程不到4%,其收费不以盈利为目的。(3月24日《新京报》)

在收费公路越来越遭受质疑的语境下,这则消息着实惹人瞩目。但仔细阅读何建中先生的发言就会发现,其实,这一未来蓝图依然一片糊涂,甚至,当我们弄清原委之后,恐怕不止是感到失望,还会有一种被糊弄的感觉。

还是让我们来看看何建中提供的相关数据吧:截至去年年底,

我国公路网总里程达到398.4万公里,其中高速公路通车里程达到7.4万公里。也就是说,高速公路里程仅占全部公路里程的1.9%左右,即便加上收费的一级公路,收费公路恐怕还占不到公路总里程的4%。这就意味着,一方面,收费的高速公路还将继续扩展,另一方面,将会有更多本来该免费的二级公路改一级的情况出现,不如此,就无法实现4%公路收费的目标。这样一算,你说这96%公路免费是好事还是坏事呢?

何建中先生在发言中还强调,世界上没有真正意义上的免费公路,公路的建设、养护资金不是依靠收费就是依靠收税。这话当然无比正确,公路建设资金总得由社会筹集,这笔钱的来源不靠收费就得收税。何建中拿我国

的收税情况和美国进行比较,为公路收费辩护。“我国的专项税收只能满足建设需求资金的18%和公路养护需求资金的33%”,言下之意,非收费不能维持。这话也不是一点道理也没有,其实,社会上对高速公路的收费状况不满,并不是不认可收费,而是一些地方政府,以“贷款修路收费还贷”为幌子,大发横财。像首都机场高速,早就挣回了修路投资,还在源源不断地收费,这又作何解释呢?

世界银行发布的研究报告称,中国的高速公路通行费比发达国家的还要高。在中国,货车的高速公路通行费为每公里0.12美元至0.21美元,与许多发达国家相当,甚至更高。这样来看,何建中先生的中外有别论恐怕是站不住脚的。先前我们为费改税欢呼,但

欢呼过后,发现总体负担并没降低。如果将所有关于公路通行的成本与很多发达国家作一对比,恐怕何建中先生说这话也不会有多少底气了。

还有一点不容回避:我国的油价比一些发达国家还要高,为什么我们油价比人家贵,高速公路收费也比人家高呢,这账从何建中先生能为我们摆平吗?公路是通过纳税人交的税以及后来人们不停地交过路费建起来的,它的主权属于纳税人。但是有些收费公路现在居然成了上市公司,这里面有没有权力授予和利益关联,大家都心知肚明。置这些不顾,空谈收费合理,拿96%的免费公路来忽悠人,恐怕有点不厚道吧?

(作者系南京政治学院副教授)

»相关链接

“卖热水”是医疗服务过度商品化

近日,昆明市多家公立医院对就诊患者卖开水,其中儿童医院一杯水卖5毛钱,医院方工作人员解释说,之所以如此,是因为免费供应热水会造成国有资产流失。与此同时,还有群众爆料昆明市妇幼保健院也在卖水。

(3月24日云南网) 因为需要“防止国有资产流失”,所以医院不再免费供应热水,继而把开水五毛一杯卖给患者。原来属于服务范畴的免费开水,为何跟国有资产流失画上了等号,我不知道这其中到底有着什么样的逻辑。联想前段时间某些医院收取座椅费的举动,我倒是觉得“防止国有资产流失”是假,过度商品化的服务才是背后

真相。我国的公立医院在从强调“公益性”到逐渐市场化的转变过程中,服务性质也随之打上了商品化的烙印,医疗服务费的水涨船高就是一个有力的佐证。服务的商品化确实能够拉动医院的经济效益,商品化到后来,就变成了没有做不到,只有想不到。例如某些医院可以收取一天二十五小时的服务费用,还有杂七杂八的“查房费”“接瓶费”“送检费”等等,再到前段时间某医院向就诊患者收取座椅费之类的奇事,这些都表明,整体、连贯的医疗服务在商品化的过程中被分割和细化,以便产生更大的经济利益,如此也就不难理解,

为何昆明市的几家医院可以“防止国有资产流失”之名来出卖开水了。

其实,“医疗服务商品化”在市场机制之下本无可厚非,但收座椅费、卖开水等等,这些过度商品化的医疗服务行为又与公立医院的属性严重相悖。从目前的医疗服务商品化现状来看,很多公立医疗机构只注重了经济利益的追求,而忽视了自己的公益性,甚至把利益实现完全寄托在对患者的“劫掠”上,因此导致服务过度商品化的出现。

不管医疗单位以什么样的名目使自己的服务过度商品化,都无法掩盖“医生变商人”的医疗窘状。在最大程度的谋

取利益过程中,患者成了人人皆可咬上一口的唐僧肉,在承担了不算低的医疗费用之后,还要为原本可以免费享受的人性化服务买单。

医疗服务过度商品化之下,必定是医患关系的逐渐淡化乃至恶化。要防止出现这样的情况,避免医院在服务商品化的过程中单向度地追求经济利益,置患者感受于不顾,无疑是当下的首要问题。更何况,公立医院之所以头顶个“公”字,就是因为其必须体现出足够的公益性,时刻与完全市场化保持距离。无论怎么效益最大化,公立医院仍然是仁心之所,而这仁心,不妨由一杯开水来体现。(张英)

»公民发言

每棵树2.3万 “崽花爷钱不心痛”?

据《广州日报》3月24日报道,广东佛山禅城区即将给季华路、佛山大道“穿衣戴帽”,这两条城市主干道的沿线绿化提升工程也将启动,提升工程正在招投标,记者了解到,两条路将栽种香樟、秋枫、大福木棉等大树601棵,预算1400万元,每棵树均价2.3万元。

对“每棵树2.3万”,很多市民有疑问,甚至发出“高价买老树不值”的声音,这是因为他们对大手笔花钱感到心疼。与此相对的是,政府部门准备开支这笔公款时,有没有嫌贵并在心中惴惴不安呢?

“心理”用肉眼是看不到的,“事实”却摆在眼前可以让人一目了然。佛山禅城区的采购招标公告,明白地告诉公众将种香樟、秋枫、大福木棉等大树,树木胸径从40至79厘米不等,高度在7至11米之间。即使这样的“要求”与实际价格之间是对等的,当地也难怪公众的追问:为什么一定要选择如此贵的树种?为何一定要对树木胸径、高度提出如此高的要求?别像花儿自己的钱那样花公家的钱了,但凡对公共财政资金存有一点敬畏,相关官员都不至于如此“崽花爷钱不心痛”。

去年,陕西省汉中市为了美化城区道路,以每棵4000元以上的价格大量购买直径18厘米的银杏树,此事引起舆论大哗。汉中市和佛山禅城区两地,花钱的多少虽然不一样,但招致质疑的情况则相同。政府部门必须善待纳税人的血汗钱,换言之,政府部门花钱要让民众放心,而不能拥有替民众花钱之手,却不存替民众省钱之心。

选择名贵树种还是普通树种,种大树还是种小树,让市民决定有多难?当地政府部门花钱买树的自由度如此之大,恰恰说明了决策机制的透明度不高,此外,即便老百姓事后知道了,往往也改变不了什么,而这些,恰恰是很多面子工程的根源所在。(李辉)