

“限价”为何变“限涨”？“定价”依据是什么？如何避免“软执行”？

新华社发文3问地方楼市“限价令”

28日晚间,上海打破一线城市“缄默”的局面,公布今年新建住房价格控制目标。距“国八条”规定的“大限”只有两三天,目前仅有40余个城市公布了年度“限价令”,众多一线城市仍“按兵不动”。已揭晓“谜底”的部分城市“控制目标”也引发争议。楼市“限价”怎么变成了“限涨”?地方政府“定价”的依据是什么?地方“问责”如何避免“软执行”?围绕三大疑问,记者进行了追踪调查。

1 “控制目标”为何变“上涨目标”？

记者跟踪40多个公布房价“调控目标”的城市,没有发现一个“降”字。这些城市普遍“描述”了允许房价上涨的区间,涨幅大都在10%左右。

西安市3月22日出台今年新建住房价格控制目标:新建住房价格增长幅度不高于当年经济社会发展目标和人均可支配收入增长幅度。而西安2011年城镇居民家庭人均可支配收入的增长目标是15%。

这样的“限价令”让本想买房的西安市民王苏磊感到失望:调控政策怎么能成为地方房价上涨的“合理依据”?

对此,西安市政府相关负责人解释说,这个控制目标是在调研基础上提出的。“有人误读西安房价涨幅控制目标为15%,政府公布的内容中并未这样明确表述。”

北京市民王女士对“限价令”喜忧参半。“北京还未公布目标,这让人对房价限制力度还有期待。但参考上海的控制目标,房价上涨的压力仍较大。”

对部分城市还没公布

“控制目标”,一些市民向记者表示不能理解:“这让人怀疑部分地方缺乏调控房价的诚意。”

对此,住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林说:“各地政府制定的控制目标要综合考虑地方资源、房价和居民收入水平、保障性住房和土地供应等因素。一线城市由于评估过程很复杂,考虑因素多,因此谨慎地作出判断,靠后公布可以理解。”

但他同时表示,不排除一些地方选择参照系时避重就轻、目标过于宽松的做法。“若一些地方房价水平已较高,仍然制定了太过宽松的目标,则不利于地产市场调控;有些地方政府担心被问责,定出高目标,这种心理也是不可取的。”

中国社科院经济学博士马光远表示,本是“控制目标”,却成为“涨价标准”,且各地制定目标只有上限,没有下限,这会加剧市场上关于房价持续上涨的预期,让“国八条”的调控效果一定程度上打了折扣。

2 标准为何独缺居民住房支付能力？

“国八条”提出,各地根据“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”,确定新建住房价格控制目标。但记者发现,已出台“控制目标”的地方,大多参照了前两项标准,鲜有以“居民住房支付能力”为参照。

对此,一些专家和地方官员各执己见。上海市住房保障和房屋管理局相关负责人表示,上海今年控制目标中,提出加大保障性住房建设力度,扩大住房保障覆盖面,提高居民保障水平,这都是提高居民支付能力的关键环节。

北京大学房地产研究所所长陈国强则表示,GDP和收入增长是现成的量化指标。而居民住房支付能力却不好衡量,需要动用许多资源、建立衡量标准体系。

关注各地出台的房价“控制目标”还发现,各地采用的基数不同。如合肥、上海等地的

控制目标以“新建住房”价格为基准,而兰州、银川等地则以“新建商品住房”价格为基准。

“以新建住房价格为基准的计算方式包括保障房在内。而保障房价格很低,能够拉低住房整体价格水平。这意味着商品房的涨价空间就会大幅增加。政府控制房价的绩效就失去了意义。”陈国强说。

除了防止做“文字游戏”,还要防止地方“控制目标”成为“数字游戏”。复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰认为,要警惕一些地方“限制中心城区”新盘上市,甚至冻结新盘价格等只图避过风头的做法。“就像为了完成节能减排指标,直接拉闸限电。”

对于这些问题,王珏林表示,按照国家制定政策的初衷,新建住房价格控制目标的衡量体系是多元的,一些地方政府对政策的理解显然有偏差,也不排除“选择性失明”的可能。

3 调控“问责”如何防范“软执行”？

今年的政府工作报告提出,稳定房价和住房保障工作实行省级人民政府总负责,市人民政府负直接责任。对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力,影响社会发展和稳定的地方,要追究责任。

“国八条”提出,对未如期确定并公布本地区年度新建住房价格控制目标、新建住房价格上涨幅度超过年度控制目标的,有关部门要视情况,根据有关规定对相关责任人进行问责。

上海市刘险峰对记者说,“问责官员”并不是新鲜词,但为何鲜有对房地产调控

不力的官员和部门“问责”的先例?“问责”不光关系到百姓对政策实施的信心,还关系到政府的公信力,不能仅停留在文件。

“问责不能浮于表面。在新一轮房价调控中,有关部门应制定详细的问责机制。”中国指数研究院副院长陈晟说,只有将“问责制”落实,才能避免调控措施被“架空”。

“当然,楼市调控不能把眼光全部盯着房价。”陈杰等专家表示,从长远看,更关键的是切实改善供给结构、规范市场秩序,特别是加快保障性住房建设。

专家声音

目标挂钩GDP意味着什么？

目前公布2011年度房价调控目标的城市已经超过40个,在这40多份调控目标中,关键字普遍是“涨”,而涨幅空间普遍与GDP和人均可支配收入挂钩。

对此,中原地产华北区董事总经理李文杰表示并不意外,不仅如此,“与GDP涨幅同步”也将成为今后三天集中登场的各地调控目标的参考指标。

算上CPI,涨幅并不大

李文杰:与地方的GDP发展速度和居民的人均收入挂钩这是调控房价上涨目标的一个合理因素。从去年开始,包括未来楼市规划中都提到了居民收入增长,也包括GDP增长与当地经济发展要相匹配,这是相对比较合理的一个考虑因素,因为过去价格上涨的幅度远超过GDP的增幅,包括个人的收入。

因此,在许多老百姓看来,各地公布的房价调控目标会在很大程度上助长房价上涨的预期。那么“与GDP涨幅同步”到底意味着什么?中国指数研究院副院长陈晟算出了这样一个数字:

陈晟:如果按预测值来看,上海的GDP增长速度应在8%左右,CPI增长速度如超过3%或4%,整个房价上涨的实际幅度只有大概3%到4%的空间。上海去年房价的增速是13%,现在要控制到8%,从这个角度来说整个房价基本上处于微涨状态。所以尽管很多老百姓认为还是涨,其实在整个供不应求及通胀预期情况下这样的涨幅相对是较小的。

二三线城市涨幅空间大些

陈晟预测,今年的楼市走势中,一线城市将以稳为主,而二三线城市的涨幅空间则略高一些:

陈晟:整体的房价今年是以稳为主,更多的是进行一些结构性调整,但是保障房的结构会增多,使得整体的房价处于微涨的状态。但二三线城市会根据不同的城市资源,涨幅的空间可能会大一些。因为GDP的增幅目标不一样,所以一线城市的约束性会更大一些,政府对一线城市已经开始考量人均GDP、收入的增长与当地老百姓购房的可支付能力。

控制在10%难度仍不小

中原地产华北区董事总经理李文杰也认为,目前公布的调控目标一方面体现了房价调控之难,同时也释放了政策依然会从紧的信号,如达成目标出现阻力,后续还将出台更严厉措施:

李文杰:根据过去几年房价上涨的幅度来看,各地要将房价控制在与GDP水平相吻合的状态,多数城市将是在10%以内或是10%左右,我觉得这个难度还是比较大的。目前价格上涨的原因是多方面的,包括像通胀预期的问题、供不应求的问题、投资渠道的问题等,供不应求的局面相对比较紧张,所以要控制房价增速不超过GDP发展的水平难度比较大。如果价格再次出现量价齐涨的局面,不排除后续有更严厉的措施。 据《中国之声》

最新消息

北京房价控制目标出现“降调”

今年新建住房价格与去年相比稳中有降

“降”字终于在楼市调控中出现了。北京市政府昨晚公布了今年新建普通住房价格控制目标:加大住房保障力度,廉租房应保尽保,公租房保障能力明显提高;新建普通住房价格与去年相比稳中有降。

北京易居房地产研究所所长牟增彬表示,这是目前国内出台的最严的房价控制目标,彰显了北京市控制高房价的决心和信心。北京房地产业协会副秘书长陈志介绍,控制房价稳中有降的目标涉及

“稳”和“降”两个方面。“稳”主要是要将价格稳定在去年的水平,措施主要是保供应,并且推行“限房价、竞地价”等方式,抑制居住用地价格的非理性上涨。

在“降”方面,将严格执行限购、差别化信贷和税收政策等各项调控政策措施,坚决抑制投资投机性购房需求;对去年以来价格过高或上涨过快的区域和项目,将严格调控,促使价格回落到合理区间。

据新华社

住房和城乡建设部发通知要求——

各地定房价目标要听取社会意见

为切实将住房价格控制在合理水平,近日住房和城乡建设部发出通知,要求各地在落实《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》(国办发〔2011〕1号),确定年度新建住房价格控制目标时,要在本地区内听取社会的意见,使各地调控目

标的制定科学合理,并取得社会的认同和支持。已经公布本地区年度新建住房价格控制目标的城市,也要以适当的方式听取社会的意见,并根据听取意见的情况,酌情调整已发布的调控目标。通知还要求各省级人民政府督促所辖各城市做好上述工作。

据新华社

市场观察

3月份南京房价平均涨了1.09%

降价楼盘比上月增多,开发商“分化”趋势已现

南京上月的新商品房价格是涨是降?根据365网尚数据监控中心的统计,3月份南京的新商品房价格又涨了1.09%。

3月份平均涨幅为1.09%

数据显示,3月南京80个楼盘样本的房价平均涨幅为1.09%。例如,天润城均价从2月份的8600元涨到了9000元,涨幅为4.65%。江宁的中冶天城价格本月涨幅高达9.09%。金浦名城世家从3月中旬的1.55万元,一直涨到现在的1.6万元。3月份也有5家楼盘降价,尤其是江北板块,有楼盘将8300元调到8000元。

已有楼盘大声吆喝降价

2月份南京楼市无一家楼盘公开降价,仅有极个别“羞答答”地搞优惠,而这个情况到3月份已经悄然改观。几家选择降价的在售主力楼盘,都不吝于大声吆喝。

业内人士说,虽然在3月份更多的楼盘在价格上仍然采取按兵不动的姿态,但这些楼盘大多并未取得良好的市场表现,相信随着4月份更多的新盘上市,必然有更多的楼盘将直接用价格去撬动市场。

快报记者 马乐乐

调控之下,一些开发商干脆“捂”着不卖

南京网友发“咆哮体”呼唤开盘

因为新国八条的出台加上限购令的威力,各地楼市都进入了冰冻期,观望情绪浓烈。一方面购房者纷纷持币观望等着房价下跌,一方面开发商推迟开盘准备见机而行。这么一来,一些急着买房的市民沉不住气了。南京一位网友套用最近网络上正流行的“咆哮体”模式,写下了一段咆哮体,催促开发商尽早开盘。

发帖:网友“咆哮”呼开盘

这个名为《看上彩云居的客户,你伤不起啊》的帖子中,网友写道:“一年前就看中彩云居的小户型,就走上了不归路!谁说过完春节就开盘?开的都是神马啊!开的不是盘,开的是我的心啊?”

接下来他话锋一转开始抨击:“出门就得戴口罩,防火防盗防病毒,还害怕加油站哪天就爆炸了……”为加强语气,网友还模仿“咆哮体”,反复使用“有木有(有没有)”,比如“吃个东西要走八里地,有木有!”“地铁站口以后都是黑摩和小偷,有木有!”

昨天,这家楼盘的蒋经理听说此事后表示很冤。她表示,楼盘一

直宣称4月底到5月初开盘,具体时间未定。至于定价问题,蒋经理说,楼盘的价格还没有定,目前只能说预计在1万元到1.3万元之间。

观察:确实有楼盘“捂”着

在楼市调控政策之下,南京确有不少楼盘放慢节奏,有的楼盘有捂盘嫌疑。城中某豪宅项目去年底宣称今年1月开盘,可今年1月初又表示要到1月中旬才能开,1月中旬又说要到1月底……最新的说法是,可能要到3月底或者4月初开盘。江北一家楼盘,早在今年2月中旬就放出开盘消息,但至今仍没有开售。而事实上,这家楼盘早在3月9日就拿到了销售许可证。

点评:“捂盘”只因太冷清

业内人士认为,对于豪宅项目而言,因为他的客户群往往已被限购令“消灭”无几,由于蓄水不足,自然也就无法开盘。而有的楼盘则希望熬过寒冬,但这样做既违规可能面临处罚,也侵害了购房人的权益,而且在政策持续收紧的前提下,也并非营销上的明智之举。

快报记者 马乐乐