

# 针对部分城市房价居高不下、调控力度放松等问题,中央调控再度升级—— 二三线城市限购风暴袭来

新华社北京7月14日电 国务院总理温家宝12日主持召开国务院常务会议,分析当前房地产市场形势,研究部署继续加强调控工作。

会议指出,今年以来,各地区、各有关部门认真贯彻落实国务院关于房地产市场调控的各项政策措施,着力推进保障性安居工程建设,取得初步成效。多数城市房价涨幅明显趋缓,投机投资性购房需求得到有效抑制,部分房价过高城市出现稳中有降态势。截至6月底,全国保障性住房新开工超过500万套,超过全年目标的50%。在建保障性住房预计年内建成400万套以上。当前存在的主要问题是:部分城市房价上涨压力仍然较大,有的城市调控力度有所放松。保障性安居工程建设进展不平衡,有的地方开工率较低,社会资金投入保障性住房建设的措施不完善,工程质量、分配管理等方面还有待加强。

会议认为,当前房地产市场调控正处于关键时期,必须坚持调控方向不动摇、调控力度不放松,坚定不移地抓好各项政策措施的落实,不断巩固和加强调控效果。

一要严格落实地方政府房

地产市场调控和住房保障职责。各地要从严把握和执行房价控制目标,进一步贯彻落实国务院确定的各项调控政策,房价过高的地区要加大调控力度,着力改善供求关系,促进房价合理回归。

二要完善相关政策措施,加大政府投入和贷款支持力度,确保今年1000万套保障性住房11月底前全部开工建设。要以对历史和人民负责的态度,切实抓好工程质量安全。建立健全公开透明的分配制度和退出机制,确保保障性住房分配公平公正、管理科学有序。

三要继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施,遏制投机投资性购房,合理引导住房需求。已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策,房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

四要认真落实今年的住房用地供应计划,确保保障性住房用地,加快普通商品住房用地投放。认真执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》。

五要规范住房租赁市场,抑制租金过快上涨。加强房地产市场监测和监管,完善房地产市场信息披露制度。

## 》马上就访

### 江苏已有二线城市执行限购

限购令再上“紧箍咒”。国务院表示,房价上涨过快的二三线城市也要采取限购措施。记者从江苏省住建厅了解到,目前江苏暂无新动作,不过住建厅人士表示:在保障性安居房未能大规模建成交付使用前,预计限购政策将持续执行,调控力度不会放松。

据介绍,江苏其实已经有二线城市实施了限购令。目前,江苏有四座城市执行限购令,分别是南京、无锡、苏州和徐州。宁锡苏三地的房价,显然是省内的“第一军团”。而徐州则是第四个出台限购政策的,从今年5月1日起,徐州在主城区(包括鼓楼、云龙、泉山区)及新城区范围内,实施普通商品住房限购政策,执行期限暂定为一年。第一个月显示出威力。统计数字显示,5月份楼市成交

## 》专家分析

### 限购范围扩大,显示中央调控决心

房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施,会议透露出来的信息表明限购令将在更多的地区发挥作用,这让曾经抱有“限购令松动”想法的人感到惊讶。

不过江苏省社科院经济研究所助理研究员王树华却并不感到意外,早在今年2月份,南京版限购令出台之际他就指出,限购令应当从严,范围应当扩大。“当时我的想法是,限购令的推出,就是针对一线城市房价涨幅过快过高的状况,但是光限购一线城市,势必会把资金推到二三线城市去,助推这些地方的房价。”

王树华说,根据限购几个月来的市场观察,一线城市的房价已经得到了一定程度的遏制,但是二三线城市的房价却没有得到控制,这表明很可能

量应声下跌,商品房共成交4581套,环比4月份下降了37.42%。

对于二三线城市也要采取限购措施的新要求,江苏省住建厅表示,近期江苏各地的房地产市场基本平稳,暂时还没有什么新动作。现在全省正在大规模建设保障性住房,等到这些房子建好了之后,可以明显缓解老百姓的住房困难。但盖房子需要一个比较长的周期,并且为了节约土地,不少城市的保障房建的都是高层建筑,当年开工当年建成不可能,等到一两年后,才会出现大规模的保障房建成,并交付使用。在此之前,房地产市场的调控力度不太可能放松,限购政策还将继续执行。记者了解到,属于二线城市的扬州,也曾表示过不排除当地会出台限购令。

已经有大量的资金转移到了二三线城市的楼市中。

他觉得,这次国务院会议还没有明确对二三线城市采取限购的时间表,但是已经反映出中央严格控制房价泡沫的决心,以及中央已经注意到二三线城市房价上涨的态势,房产调控还没有取得更加满意的效果。

王树华分析认为,住建部官员刚刚表示房地产调控有储备政策,如果房价不能得到有效控制,将会动用储备政策,扩大限购令范围应当被视为储备政策的一种。“我们理解的储备政策,可能主要是两个方向,一是范围,二是力度。”他说,扩大限购令就是在范围上着手。而力度方面的后续政策,预计会有进一步提高贷款利率、继续抬高首付门槛等等。



## 当前楼市存在的问题

■当前部分城市房价上涨压力仍然较大,有的城市调控力度有所放松。

根据国家统计局数据,70个大中城市中,沈阳、长沙、宜昌等3个城市近3个月新建住房价格环比涨幅均超过0.5%。部分房价较高的城市,商品住房价格仍在高位运行。

由于担心住房成交量下降过快影响经济发展,少数地方有了停止执行或变相放宽住房限购措施的苗头。

■从保障房建设来看,进展不平衡,有的地方开工率较低,社会资金投入保障性住房建设的措施不完善,工程质量、分配管理等方面还有待加强。 据新华社

## 》相关新闻

### 俞正声:上海转型发展最大障碍是青年人才住房问题

上海市委书记俞正声最近表示,从长远来看,上海转型发展的最大障碍是青年人才的住房问题。在全国房地产调控进入胶着时期和保障房建设推进关键时期,俞正声书记这番话可谓意味深长。

俞正声书记是在11至12日上海市委九届十五全会上谈及当前的经济社会发展工作时说这番话的。值得一提的是,俞正声在前一天会见香港中国商会上海访问团一行时表示,上海发展靠人才,住宅价格太高对吸引人才不利。但同时又请港媒带话给港商,上海不会打压房地产市场,不存在打压的问题。

上述讲话无疑传达出一个两难的境况,要想打破僵持的房地产价格平衡,恐怕依然难上加难。事实上,由于房产价格高企,已经造成了很多困难,除了吸引青年人才的问题外,还有商务成本过高造成投资吸引力下降等问题。

据中国之声

## 》效果如何,各方观点不一

### 看好

### 开发商应放弃幻想

南京新浪乐居主编王小军认为,早在本轮调控之前,由于国内一线城市的房价上涨过快,一些大牌房企就已经抓紧布局二三线城市,南京本地也有一些名气较响的房地产企业逐渐淡出,转战潜力更大的苏南苏北等地区。从最近不少大牌上市房企的年报、季报就可以看出,在二三

线城市的销售额已经要超过在一线城市的业绩了。而限购令扩大的信号,将给开发商敲响警钟,指望通过热炒二三线城市房价的幻想应当被立刻丢掉。

他认为,在当下的楼市,“迟降不如早降,小降不如真降”,用降价的硬道理跑掉销量,才是最务实的做法。

### 看空

### 所有地区限购才能根本遏制

苏鼎房地产研究所所长宋坚不看好限购令扩大的前景。他拿着桂园在南京周边项目来举例:“碧桂园凤凰城在句容,碧桂园欧洲城在滁州,而句容和滁州能算是二三线城市吗?就这两个项目的具体地点来说,只能算是农村。但为什么感兴趣的人多呢?因为靠南京太近。除非限购令能一刀切,扩大到所有地区,才能遏制住热

钱的流动,否则都会被找到空子。”

宋坚觉得,如果限购令扩大到二三线城市,必然会迅速遏制二三线城市房价的上涨幅度。但是他觉得房价上涨有多重因素存在,流动热钱的存在和人们投资需求都是背后支撑的重要因素。“如果二三线城市也被限购了,说不定热钱会重新回来变相投资一线城市的房子。”

### 看淡

### 对南京楼市影响不大

“二三线城市可能会执行限购,这是我们预料之中的事。”金地集团南京置业发展有限公司副总经理滕玲玲说,毕竟房地产调控是今年的主旋律,也是中央不断强调的政策。她同样认为,部分二三线城市的楼市存在过热的现象,用限购进行调控,对当地购房人而言未尝不是一件好事。

而对于南京楼市,滕玲玲觉得不会带来多大的

影响。“南京执行限购令几个月来,我们看到除了极个别的楼盘出于种种原因开出高价外,最近的开发商开盘基本上定价都很理性了。对于买房人来说,也大多对未来的楼市走势有了自己的判断,一方面有不菲的地价支撑,另一方面物价上涨速度较快,房价很难再有大幅度的下跌。从我们调查的情况看,不少刚需购房人群都可能在下半年出手置业。”