

评论

超越限购争议 楼市应向前看

围绕当下的楼市调控,有关限购的争议令人倍感纠结。各种针对限购的或理性、或不那么理性的意见,影响着决策者,也影响着社会情绪。在学界,持不同意见者之间因为立场的分歧也争论正酣。

人们看到,限购的举措,正在越来越多的中国城市铺开。如果说,中国“楼市病了”是一个没有争议的事实,那么,在种种可能产生疗效的药方中,越来越多的地方主事者已经开始选择直截了当的限购措施。在许多人眼里,包括在不少颇有声望的经济学家眼里,政府选择限购手段,是一种倒退。尖锐者直陈,这是从市场经济向计划经济的倒退。反对限购政策的声音,连日来不绝于耳。

究竟应该如何看待限购政策?我们认为,评价一个调控政策的优劣,应该系统而全面,不能孤立地就政策论政策。从源头看,各地限购政策的出台,还是为了满足商品房住房回归消费属性这一政策目标。而抑制楼市中的过度投机行为,正是2010年中一系列调控政策的核心诉求之一。

众所周知,近些年来中国楼市价格的非理性上涨,其中一个重要原因,就是大量资金涌入楼市,形成过度投机的浪潮。如果政府不能通过抑制不合理的需求来抑制价格的非理性上涨,不能通过抑制过度投机行为来整肃市场秩序,则调控效果必然可想而知。

抑制楼市中的过度投机,当然也有诸多手段可用,包括市场的,也包括行政的手段。

需要正视的是,已经执行的诸如税收、信贷等种种市场化的政策,目前看起来未能起到有效抑制楼市价格非理性上涨的作用。调控形势逼迫主事者拿出更具有杀伤力的调控“武器”。市场舆论普遍关注的两大“武器”,一是房产税,二是限购政策。前者目前在一些地方已经试行,总体上“药量”温和,似乎不足以改变市场价格走势;后者则充满行政色彩,简单易行,甚至有些粗糙意味。

如此看来,限购政策的动机无可非议,限购也只是系列调控手段的组成部分。事实上,正是在调控目标迟迟难以实现的背景下,限购政策“粉墨登场”,一时间,在各大城市不断铺开。伴随着被不同意见苛责的同时,限购对抑制楼市需求的作用在迅速发挥。

我们之所以费了不少笔墨来回顾楼市调控的这个背景,其实是想说明,限购政策在特定的背景之下具有一定的合理性。限购是一剂药方,也谈不上是苦口的良药,但是,从药效来说,却有一定作用——尽管其副作用难以避免。而要认识到的是,就治病而言,又好吃、有疗效且又有营养的药品该去哪里寻找呢?

必须看到,一些地方的限购政策,捆绑了户籍制度——



一个政策的实施,却以牺牲公民的其他权利为代价,所以遭致更激烈的批评。其实,单就限购政策来说,即使有无可避免的副作用,也可以通过精心的制度安排来尽量减少负面影响。比如,限购不必与户籍挂钩,尤其是不可生硬地限制了外地户籍人口在本地购买第一套住房的权利——很多时候,往往是这种糟糕的政策细节,使得人们对整个政策都失去信心、失去好感。

因此,针对限购政策,其实各方面可以达成一个基本的共识:糟糕的政策细节应当修改,此类政策也应当被视为暂时性的措施,不能长久存在,

但在特定背景下,限购政策的积极意义不该被完全抹杀。当前,各方面与其纠结于限购政策的争议,不如抬起头来,以向前看的姿态审视、反思及规划楼市政策。

未来的楼市政策何去何从?从原则来讲,其一,调控需要着眼短期问题,更要看重中长期问题,头痛医头,脚痛医脚,不利于这个市场的规范与繁荣;其二,抑制投机应该成为楼市的一条铁律,挤压了楼市泡沫,这个市场就健康了一半;其三,调控必须尊重供求规律,一定数量的保障房建设,将成为改善供求关系的重要基础——地方政府必须改变

对“土地财政”的过度依赖,如果政府在“托底”方面作为有限,则楼市供需之间的平衡很难实现。

任何一个理性的观察者都会承认,中国楼市的问题相当复杂,想要毕其功于一役,往往欲速而不达。在面临复杂问题时寻求超越,在碰到两难问题时掂量利弊,这是一个并非中庸主义的实用态度。解决复杂的问题,常常没有完美的答案,只能在无奈中选择,在选择中求得平衡。各界当持这样的态度面对今日的限购争议,也应持这样的态度着眼楼市未来。

(据《第一财经日报》)

建言保障房

要“军令状”更要调动市场

据《中国经营报》报道,住建部将陆续与各地方政府签订《保障性住房目标责任书》,完成1000万套保障性安居工程住房的分配任务。住建部已经下达了“死命令”,所有分配完成的目标任务,必须在2011年10月31日前全部开工,否则主要领导将遭到从约谈到行政处分乃至降级、免职的严厉处罚。

应该说,住建部督促各地签保障房军令状,是一月份国务院推出的房产调控新政的应有之义。“国八条”中明确规定:“没有完成保障性安居工程目标的省(区、市)人民政府,要向国务院作出报告,有关部门根据规定对相关负责人进行问责”。

保障房作为宏观调控的重要组成部分,其建设进程将直接影响国家调控的效果,当住房的投资属性被“限购令”等严厉政策剥离之后,其商品属性愈发凸现——住房可不是投资品,但不能是稀缺品。如果是稀缺品,自然会成为投资品种而被追捧。

而且,在物价总水平居高不下的当下,买房既是传统习性使然,也是投资渠道狭窄之时防通胀的选择。在既有刚性需求、又有投资需求的情况下,如果保障房建设不力,那么双重需求必将绕道重归,令楼市调控效果大打折扣。

督察,并拟定了“8月约谈,9月问责”的方案。时至今日,只约谈了20个地方政府,问责查无音讯。

此外,1000万套保障性安居工程住房将面临巨大的资金缺口。按照现有制度安排,保障房资金主要来源为提取土地出让金的10%,并激活社会资金。而现在的状况是,去年许多地方政府出于各种各样的原因,未能及时足额上缴保障房专用资金。

即使在严肃的约束机制下及时足额上缴,按去年土地出让金总量2.7万亿计算,提取完也不过两千多亿,缺口依然巨大。而随着楼市降温、土地财政渐被收紧,今年的土地出让金预留资金更不乐观。

要解决这一矛盾,需要更宏观的政策组合和市场的力量。

其一,是行政安排的改进。如果延续过去问事不问人的做法,现有制度安排中的资金来源恐怕难以保证。这意味着主导部门应获得更充分的授权,而组织和人事部门也应加入监管。

其二,让社会资金进入。目前的情况是,地方政府主导建设保障房,其进入门槛过高,社会资金很难进入。保障房建设属于

政府职能,但不代表等于政府包办。如今,一方面,由于货币政策紧缩,银行放贷减少,对保障房的支持力度也在下降。另一方面,大量社会资金苦于投资无门而东流西窜。如果社会资金能够得到合理疏导,那么流动性的充沛即可为保障房善用。

就保障房建设的长期性和在中国住房体系中的权重增加趋向而言,还需要更为彻底的制度安排。这种制度安排实际上意味着政府财政体系的进一步变革。相对于军令状,这一变革才是恒久稳定的保障。

(徐立凡)

保障房别忘一“高”一“低”

广州今年投入保障房建设资金可能多达89亿元,建设4.3万套保障房。其中60%为公租房,缓解当前“夹心层”买不起房的困局;10%为廉租房、10%为经济适用房、10%为限价房。

住建部本周内将与各省、自治区、直辖市以及计划单列市签订《保障性住房目标责任书》,完成1000万套保障性安居工程住房的分配任务,并告知各种问责办法。“军令状”签订之前,各地纷纷传出加大保障房建设力度的消息。

不断传出的利好消息,无疑是从愁云密布的楼市间拂来的缕缕春风。2010年全国保障房任务是580万套,2011年是1000万套,而2009年全国商品住房的交易量也不过800万套,按这种速度,在不久的将来,保障房总供应量将高于商品住房。保障性住房唱主角,不但公众剧烈的“房痛”可得到某种程度的缓解,社会福利水平、和谐指数也将进一步提高,因此住建部部长强调这不仅是一项“政

治任务”,可谓切中肯綮。

针对由低到高的不同收入群体,从棚户区及危旧房改造、廉租房、经济适用房、公租房到限价房,以不同梯级,建立多层次、多形式、全覆盖的体系,以满足不同群体多元化需求,是住房保障的大势所趋。只不过,需要保障的群体千差万别,情况因时而变,保障性住房政策的制订、执行也当因地制宜、与时俱进。审视目前各地的保障房政策与供给情况,除了土地供给、资金来源、建设意愿等大义外,仍有许多细节需要重视,如不同品种保障房的比例是否合适、保障覆盖面是否最大化、分配的公平如何确保等等。别的暂置不论,对一“高”一“低”群体的保障,仍是许多地方的短板。

“高”,是指城市发展需要的人才。在整个保障房体系中,这是档次最高的一部分。“高不成,低不就”是人才在城市生活的真实写照。动辄数百万的房价,是一道难以跨越的坎,而现行的保障房制度又难以惠及他们,使得他们“居不易”。人才留不住,城市发展堪忧,这是高房价的后遗症之一。有鉴于此,杭州、深圳等一些高房价城市,都曾推出人才安居房。如深圳规定,在深圳工作居住满3年的深圳籍人才,可按规定申请购买安居型商品房。而租住公租房或领取房补的人才则不受户籍限制。毋庸讳言,广州或多或少

也受到人才短缺的困扰。广州市人大代表崔书中日前表示,在高级人才方面,广州与北京、上海有相当差距。主要表现在:人才结构和布局有待优化,高层次创新创业人才匮乏,人才竞争比较优势不明显,人才资源开发投入不足等等。广州要构筑国际人才高地,有诸多障碍需要清除,其中加大人才安居房的建设力度,为人才解决住房困难,让他们安居乐业,便是举重若轻。

“低”,是指浮萍般寄居在城市、数量庞大的农民工群体。许多城市分配保障房时仍以户籍为整,这样的分配方式照顾到了拥有城市户籍的“内夹心层”,而忽略了广大的“外夹心层”,哪怕他们在城市寄居再久。随着楼价节节攀升,房屋租金水涨船高,这一阶层的居住需求的紧迫感日益凸显民工难以安居,何来乐业?民工荒也就顺理成章。全国总工会日前发布报告,就建议将农民工纳入城镇公租房体系。广州于去年9月公布的《广州市公共租赁住房制度实施办法(试行)(征求意见稿)》拟打破户籍界限,惠泽外来务工人员。知易行难,实施过程仍有许多困惑有待化解。

总之,保障性住房既要数量,更要质量;既要建筑质量,更要管理质量,力臻物尽其用、用得其所之境界,实现社会效益最大化。

(练洪洋)

