

→ 评论

# 首季楼市走势会否成风向标



据北京市房地产交易管理网的最新统计,今年一季度北京一手住宅成交20700余套,与去年四季度相比下跌了逾40%,是近三年来一季度成交的最低值。

“国8条”出台后,北京出台了以“最严厉限购令”为标志的实施细则。其效果如何?社会、百姓以及市场都在观察和期待。一季度房价、交易量等数据是检验“国8条”和“京15条”效果如何的一个关键时间点。北京楼市的走势说明

“国8条”和“京15条”是对路的,有效的。

毋庸讳言,从2007年开始的楼市调控,大部分都无果而终。这与爆发全球金融危机等特殊情况有关,与地方执行力不够有关,与调控政策半途而废有关,也与调控政策措施不

对路有关。可以说,楼市调控政策措施是否对路、有效,一直是一个争议、质疑很大的问题,伴随着楼市调控的始终。在这个争论不休的阶段,只有出现实质性效果,市场预期才能彻底改变,民众期望才能实现,开发商才能彻底死心。北

京一季度楼市走势,证明了本轮调控政策的正确性,证明了楼市调控正在沿着政策预期的方向前行。

不只是北京,在上海也出现了房价松动、交易量下降的状况;在深圳,3月全市新房成交均价19423元/平方米,环比下降5.99%,同比下跌5.04%,为今年首次跌至2万元/平方米以下;广州、南京、杭州等地房价也出现变相降价,交易量都大幅下降。每一轮房价上涨都是从“北上广深”一线城市发起,然后蔓延到全国。这次,北京一季度交易量下跌,沪广深紧随其后。这会否真正成为全国楼市的实质性风向标,是否预示着全国各大城市房价已经出现拐点,还需要观察,也还需要后续更加严厉的政策跟进,但是,起码房价涨价风已经停止,风向正在慢慢逆转。

在看到一季度楼市调控取得成效的同时,必须清醒地认识到,这些初步效果非常脆弱,基础很不牢固。同时,导致楼市调控再次无果而终的因素并没有彻底绝迹。从数据看,4月4日公布的中国房地产百城价格指数显示,2011年3月,全国100个城市住宅平均价格为8738元/平方米,较上月升

涨0.59%,其中82个城市价格环比上涨,两个城市与上月持平,16个城市环比下跌,说明大部分城市房价仍然在上涨;从楼市调控政策执行力看,一些地方政府消极、软抵抗情绪和现象仍然存在,比如“国8条”要求一季度的房价控制目标,大部分城市公布的都是上涨目标,并且上涨率都在10%左右;从地方执政者的认识来看,一些官员公开表示,对房价下跌没有信心;从一季度大城市房价走势看,目前北京、上海、广州等城市一、二手房整体上还未出现明显的价格调整。最后一个令笔者最担心的因素是,目前的宏观经济形势尚不乐观,如果一时找不到新引擎而导致经济出现大幅下滑,一些专家、地方官员以及开发商就会以经济发展为由再次要求放松楼市调控。

因此,当前绝不能满足于一季度取得的初步微弱成果,一定要看到楼市调控面临的巨大挑战,一定要强化执行力,强化政府责任,严格追责制度,加大保障性住房建设速度,使得房价真正出现实质性拐点,加速回归合理价位步伐,使得“史上最严厉的楼市调控政策”早日见效。

(余丰慧)

## 重庆的模式比较靠谱

相对全国已经公布房价控制目标的城市来讲,重庆的模式比较靠谱。

重庆主城区目前职工家庭平均7年左右的收入能买套60-70平方米的普通商品房。重庆市市长黄奇帆说,重庆市商品房调控要把握两个指标:一是城镇双职工家庭平均6-7年收入能买套60-70平方米的普通商品房;二是新建住房价格增速低于主城区城市居民人均可支配收入增速,要力争降低增速,使房价少增或不增,保持长期稳定。

房价收入比是衡量一个城市房价高低的指标之一,在经济高速增长期可以略高,在经济调整期自然略低。但是,

大抵6至7年的普通百姓的收入可以买一套房,应该是作为政府调控房价的基本方向,这一条不会错。

这一条可根据当地城市经济发展水平,确立两种模式:

一种是住宅产品的结构问题。2007年调控时提出的9070的政策,当时是针对中国70个大中城市而作出的,也就是90平方米以下的住宅应该占到供应总量的70%,是比较符合中国国情的。但是,2009年开始,很多地方政府把这一条给废了,根本就没有执行,造成中国住宅产品严重脱离普通百姓的购买力,现在市场上的大量空置住宅几乎全部是

90平方米以上的超级豪宅,大量的鬼城都是一排一排无人居住的别墅。所以,重庆提出60至70平方米的住宅,符合中国住宅未来发展方向,不仅科学合理使用土地,节约土地资源,而且解决绝大多数城市居民的住房问题。

一种是当地城市居民实际购买力。没有这一条,所有的房价上涨最后都是一场梦幻。那种指望房价永远上涨是吃了迷魂药,是绝对不可能的事。中央政府无法支付房价上涨所需的成本,这个成本不仅仅只是货币成本,还有其他经济成本、社会成本、政府公信成本、文化道德成本、民族发

展成本。回过头来,我们再来看看2009年以后的房价上涨,实际上是中华民族在走一段需要十多年才能走完的弯路。很显然,黄奇帆深谙此理,才提出将房价控制在普通城市居民6年至7年的购买力之内,减轻居住成本。这一条不妨作为国策,昭告天下城市统一执行。

对比起来,还是重庆模式较为靠谱。政府就是政府,是为大多数人办事的社会公益性机构。未来趋势上,不是看你这个城市能赚多少钱,而是看政府能为百姓办多少事。眼前景况,多提供符合老百姓购买力的住宅,才有可能赢得市民的称赞。(牛刀)

→ 对对碰

在4月2日召开的重庆市市政府常务会议上,重庆市市长黄奇帆指出,重庆对商品房房价的调控要把握两个指标:一是主城区双职工家庭平均6-7年收入能买套普通商品房,二是新建住房价格增速低于主城区城市居民人均可支配收入增速。此言一出,引发舆论热议。

## “7年收入买房”别成画饼充饥

截至3月底,很多地方都出台了房价调控目标。在需要达到的“当地经济发展目标”、“人均可支配收入增长速度”、“居民住房支付能力”三个指标中,大多数城市都盯住了前两个指标,而忽略了最后一个指标。而且,只有北京提到“稳中有降”。于是,舆论普遍质疑各地的房价调控目标名为限价,实为催促涨价。

好在长春和重庆提到了“居民住房支付能力”。3月30日,长春公布了“新建住房房价收入比控制在5.8以内的合理区间”、与居民支付能力挂钩的指标。4月3日,重庆市长黄奇帆将2月15日出台的“三个不超过”目标进行新表述,其中之一为主城区双职工家庭平均六七年收入能买套普通商品房

(60~70平方米)。

首先,“房价收入比”较之前的一些房价涨幅“不超过”等指标在表面上更接近于居民的支付能力,“双职工7年买房”的标准比挂钩GDP、人均可支配收入更加有调控的诚意,也更能给人以希望。但是,此前各地出台那些“不超过”指标时,就被质疑为不希望房价下跌,因为各地仍然依赖于土地财政,不可能改变对高房价的嗜好。那么,从这个角度来说,即便房价调控的落脚点放在“房价收入比”和“居民支付能力”上,即便提出“双职工7年买房”这样的具体目标,也无法防止某些地方在数据上做文章,以营造调控成功的假象。

比如,如果在“房价收入比”问题上做文章的

话,至少有四个方面可以动手脚。第一,目前国际上公认的合理“房价收入比”为3至6倍,各地完全可以舍“3”取“6”。第二,不同地域、不同性质的房价差距很大,用不同的统计口径、抽样方式,可以得出不一样的统计数据。第三,目前不同就业方式的人群收入差异很大,不同的统计方法得到的收入水平数据也不一样。第四,目前收入分配两极分化现象严重,实际上大量的人群收入远低于“平均”水平,即使是房价收入比在3~6倍的区间内,很多人还是买不起房子。

所以,光是公布一个“双职工7年买房”之类的目标数据远远不够。各地在公布房价调控目标时,需要详细公布当地不同性质的房屋价格水平是多

少,成交量是多少,以及不同阶层的收入水平、人数是多少,以便社会可以监督是否中低收入人群能够买得起60~70平方米的房子。目标细致化才能显得有诚意,才能方便社会监督。

其次,房价调控目标还要系统化。即便房价收入比目标在3~6倍区间,如果房价没有较大降幅,也达不到这个区间。为了不让这个房价收入比流于水中月镜中花,就必须大力提高普通人群的收入水平,这才是治理畸高房价的终极手段。这就要靠开辟更多的就业门路,大幅减免企业和个体经营者的税费,减轻中低收入者的各种“税、金”来实现。房价调控最终只有通过系统的方法,落实到收入分配问题上,才能得到彻底的解决。(陈德成)

→ 声音

王石:

### 我的游学跟万科国际化是有一定关系

我的游学,当然这个跟万科国际化是有一定关系。实际上万科一方面在国际市场招聘人才,另一方面万科高层出国训练也一直在进行。只不过因为我的身份而更受关注,我出国游学的时间也比较充分一些。

限购令实行多长时间,对国家有什么影响。我这里没法回答。国家房地产走势如何,政策执行多长时间是不确定的。我们要关注的是做好产品,代表未来趋势的产品。无

论形势怎么样,承担讲绿色、讲环保的社会责任。

在金融海啸之后,各国都进行货币扩张。现在通货膨胀压力是世界性的,在这种情况下,抑制通胀是一个十分重要的问题。我们的判断是,现在目前政策层面比2008年要严厉的多。万科怎么做呢?就是提供更多好的产品。我们的产品定位是主流方向,是首置和首改,万科会继续顺应市场需求开发性价比高的产品。

胡刚:

### 城市化滞后于工业化,今后还会快速发展

根据近期的城镇化发展曲线判断,约在2012—2013年期间,中国的城镇化水平将达到并超过50%。这意味着在“十二五”的中期,我国的城镇化将出现一个历史性的转折点,半数以上的人口将居住在城镇地区。中国的城镇化水平目前仍落后于工业化的发展,从发展水平上看,不仅远低于发达国家85%的水平,也低于世界平均50%的水平,未来发展空间很大。

中国的城镇人口统计包括在城镇生活半年以上的常住人口,但很多进城打工的农民并没有成为真正的市民,还有一些农民被城市化后,成了“扛锄头的市民”。至少有2亿人并没有享受到市民的权利。

未来10年是中国城市社会面临的社会整体变迁期,这期间,将是人类历史上规模最大的社会与地理变迁之一。城市化是农民变市民,而不是把他们变成亦工亦农、亦城亦乡、颠沛流离、候鸟一般的“两栖人”。

城市化不仅仅是漂亮的外表,而是要有城市化的内涵,要有充分吸纳就业的能力,否则就只是一种表面的城市化。中国的城市化质量是较低的,今后5—10年城市化发展动力强劲,政府应该大力发展保障性住房,让农民工在城市里住下来,成为真正的市民,这样城市发展了,劳动力有了来源,城市经济也会有较大的发展,房地产业也能持续发展。