

“国八条”要求地方政府 3 月底前公布房地产调控目标

# 40 座城市房价调控目标不言降价

一线城市调控目标秘而不宣 郑州目标为均价每平方米不高于 6256 元

## 核心提示

今年 2 月,国务院发布史上最严厉的“国八条”房地产调控措施,要求各地方政府在 3 月底之前向社会公布当地房价调控目标。

在离这一大限还有一周时,记者调查发现,全国只有 40 个城市公布了今年的房价调控目标。而已公布的调控目标中未见降字——绝大多数城市将当地的房价涨幅定在 10% 左右。



资料图片

## 公布城市尚不足一成 闭口不提居民住房支付能力

据记者不完全统计,截至 27 日,公布房价调控目标的城市比例不到全国 600 多个城市的一成。

目前,只有山西省 22 个城市以及银川、贵阳、昆明、佛山、岳阳、沈阳、丹东、海口、合肥、兰州、西安、济南等共计 40 个城市公布了自己的房价调控目标。

从已公布的房价控制目标来看,没有一个城市提及“居民住房支付能力”这个参考标准,绝大多数只提及当地 GDP 增速和人均可支配收入增速。

其中,一些城市的房价调控目标,与当地 GDP 增速和人均可支配收入增速持平。

此类城市,可以西安为例。西安市政府给出的调控目标是:2011 年西安新建住房的涨幅不得高于 15%。而今年西安城镇

居民家庭人均可支配收入和农村居民人均纯收入的增长目标为 15%。

到目前为止,调控目标中涨幅最小的是位于欠发达地区的兰州。该地允许 2011 年当地新房涨价幅度不超过 9%,低于当地预期的 GDP 增长 14% 和城市居民人均可支配收入增长 10% 的指标。

不只是二线城市一片涨声——位于辽宁省的小城丹东市的房价控制目标确定在“涨幅不超过 9%~9.5%”。

目前可知,在已公布调控目标的城市中,最宽松的目标非吉林省榆树市莫属——该市规定,2011 年新建住房“增幅要低于 2010 年新建住房价格增幅”,但榆树 2010 年新建住房价格的增幅高达 50.5%。

## 一线城市仍秘而不宣 本月末或公布全部城市调控目标

截止到 3 月 28 日,京、沪、广、深这类昔日房价几度飙升的一线城市,对调控目标仍秘而不宣。

反观 2010 年,在中国房地产市场步入调控时代后,历次国务院的调控政策出台时,一线城市都是最先跟进地方细则的排头兵。

以“国十条”为例,2010 年 4 月 17 日国务院发布“国十条”,半月内北京制定并发布了“京十二条”,并带头开始限购,随后上海、深圳等一线城市纷纷跟进。

为何出现这一状况?住建部政策研究中心副主任王珏林分析称,“国八条”中规定,

地方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。

王珏林认为,北京这样的一线城市难度更大,地方政府相互看看、相互参考可以理解,所以各地调控目标迟迟没有出来,不过他相信在月底前,全部城市的调控目标都能公布。

“正是房价上涨压力大,所以才会有调控目标。”王珏林表示,地方政府一旦公布调控目标,就必须完成。对于目前已公布的房价调控目标,他不质疑,也不评价这些城市房价涨幅的高低。

## 10% 上涨空间 限价还是涨价目标

10% 的上涨空间,究竟是“限价目标”还是“涨价目标”?

“地方政府没有动力将房价降下来。”中国房地产学会执行会长、北京房地产学会常务副会长陈贵表示。

他说,对于承担拉动地方经济重任的房地产来说,个别地方政府可能并不想调控。就目前这些城市公布的全年上涨 10% 左右的房价调控目标,充分说明了地方政府的不情愿情绪,也可以说是试探性的。

陈贵认为,影响房价的因素主要有两个,一个是供需,另一个是预期。就目前的市场,需求还是大于供给,房价上涨的压力在

未来 10 年都一直存在。如果不出台调控政策,购房人还会一致认为房价上涨,在这样的预期下,房价会上涨得更快。而一线城市这两重压力更大,因此目标难定。但面对国务院的问责制度,地方政府又不得不制定出一个目标。

陈贵说,定低了怕完不成任务,所以地方政府一定会定高一些。另外,今年确定的 1000 万套保障房,目前还没形成供应,到底会不会对市场产生冲击谁也不确定,而且这些保障房陆续入市要等到国庆后,对地方政府来说与其冒险,不如给自己定一个宽松的指标,确保在年末完成目标。

## 土地财政还在发威

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖持相同判断。他认为,虽然从去年开始进行了房地产调控,但各地的土地财政并未发生实质性的改变,让地方政府主动降房价,从逻辑上说不通。因此,确定一个相对能实现的“较低”涨幅,对地方政府来说更具有现实可能性。

他同时持乐观态度——各地调控指标公布得如此之晚,甚至有些城市至今尚未公布,反映了地方政府对此次“立军令状”的重视,“这总比拍脑袋定数,草草公布,形同虚设要好”。

已公布调控目标的城市,所定标准大多参考各地 GDP 和人均可支配收入增长幅度。

胡景晖认为,GDP、人均可支配收入、房价、CPI 之间,的确应该有一个相对科学合理的数据体系和比例关系。“从一个发展速度较快的城市来看,一年的 GDP 涨幅在 10%,人均可支配收入涨幅应该在 8%,房价涨幅在 6% 以内,CPI 涨幅在 4% 以内,这样既能体现居民对经济增长成果的充分享有,又能体现房产的保值增值性,还能让老百姓感觉房子越来越买得起。大家的日子都会好过。”

此外,调控目标紧跟各地 GDP、人均可支配收入增长幅度,也许还存在统计数字与百姓实际感受不符的“意外”。胡景晖认为,调控目标只是一个单纯的数字,会存在问题——为了完成这一数字,相关机构可以采用不开盘高档房,加大郊区房供应等方法,拉低房价涨幅指数。

中国社会科学院经济学博士马光远则认为,国务院要求地方政府公布的调控目标,要综合考虑当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力这三个因素。地方政府显然遗漏了居民住房支付能力这个重要因素。

马光远举例说,如果一个城市的房价是 1 万元一平方米,而人均收入是 3000 元。1 万元房价涨 10% 是 1000 元,3000 元工资涨 10% 是 300 元,这样执行,老百姓的收入和房价还是会相差越来越大,调控目的何在?

马光远说,在微观经济学中有个理论叫收入弹性。所谓弹性,就是每一个因素变化对价格的影响会不一样。例如,白菜涨 10%,对一个城市的经济涨幅影响可能只有 3%、4%,而房价上涨 10%,对一个城市的经济涨幅影响可能超过了 10%。两者不能相提并论。

他说:“我们有世界上最多的经济学家。在目前的房价下,怎能将调控目标与 GDP 增速和人均可支配收入增幅挂钩?制定政策时,不能违背常识。”

## 相关新闻

### 郑州确定房价控制目标 均价每平方米不高于 6256 元

27 日下午,郑州市政府对外发布了《关于进一步稳定我市住房价格的通知》(简称《通知》)。

虽然从时间上看,郑州此次动作比“国八条”要求的最后期限还提前 5 天,相对其他省会城市并不算晚,但这份《通知》中有关房价调控具体指标的表述有些语焉不详。

《通知》显示,郑州市 2011 年度新建住房价格控制目标确定为:同比价格指数涨幅不高于年度经济发展和人均可支配收入增长速度,努力抑制住房价格过快上涨。此外,《通知》中要求,各县(市)政府还应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等,综合确定新建住房年度价格控制目标,并于 2011 年 3 月底前向社会公布。

而在今年 2 月份,郑州市市长赵建才所作的《政府工作报告》显示,2011 年郑州市经济社会发展的主要预期指标是:生产总值年均增长 13%,城镇和农村居民人均可支配收入年均增长均为 10%。

以此推断,则郑州市政府给出的新建住房控制目标,价格涨幅最多不高于 13%。此前的 3 月 15 日,郑州市住宅与房地产协会曾专门就此召开座谈会,参会各界人士普遍认为,2011 年郑州房价上涨目标控制在 10%~15% 为宜。

如果将此目标以最高 13% 计算,据房管部门公布的数据显示,2010 年郑州市区商品住宅累计销售均价为 5536 元/平方米。推算可知,2011 年郑州新建住房销售均价应不高于 6256 元/平方米。

(综合《京华时报》、《河南商报》消息)

