

三问地方楼市“限价令” 楼市“限价”咋成了“限涨”？

核心提示

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。

29 日晚，北京市政府公布了今年新建普通住房价格控制目标，明确指出今年北京新建普通住房价格与去年相比稳中有降。这使北京成为唯一提出房价下降目标，而不是涨幅目标的城市。

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。



三问 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，市县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。

上海市民刘险峰对记者说，“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，不能仅停留于文件。

“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。（据新华社）

>>> 相关新闻

深圳房价调控目标公布

新房涨幅要低于居民收入增速

在国务院确定的最后期限到来之前，深圳也终于公布了其房价调控目标。深圳市规划和国土资源委员会 29 日在其官方网站上公布有关公告，确定今年新建住房价格控制目标为：2011 年全市新建住房价格指数的涨幅低于全市本年度 GDP 和常住人口人均可支配收入的增长速度。

按照《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》有关要求，各地方政府应在一季度前向社会公布当地房价调控目标。深圳的公布距离“大限”只有两天。

深圳市规划和国土资源委员会在 29 日的公告中说，深圳市此次调控目标的确定是结合全市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力等实际情况完成的。

公告说，深圳将坚决打击房地产投机行为，遏制房价过快上涨，确保年度新建住房价格控制目标的实现。（据《东莞时报》）



陕西“童子军”科长被曝 12 岁上班

局长称乱问会惹麻烦

陕西省周至县审计局副科长姚周琪，被曝 12 岁时即进单位参加工作，后调入县审计局，长期担任会计并荣升为副科长。审计局和人社局资料显示，从审计局、人社局两部门的两份资料可以看出，姚周琪竟有两个相隔三年不同出生年月的年龄。

“童子军”科长被曝 12 岁上班

近日在网上有一条消息称，陕西省周至县审计局的姚周琪，被曝小学未毕业，但在 12 岁时即进单位参加工作，后调入县审计局，长期担任会计并荣升为副科长。记者来到陕西周至县审计局了解相关情况。一位称不是主任的工作人员表示不接受媒体采访，但承认姚周琪是在县审计局工作，现任审计局经济责任审计科副科长。姚周琪本人请假没有单位。关于姚周琪 12 岁上班一事，这位工作人员称自己并不知情，表示姚周琪的档案资料都在县人社局。后经记者询问证实，自称不是主任的这位工作人员，就是县审计局办公室主任侯会涛。

人社局、审计局均称无相关人事档案

记者在周至县人力资源和社会保障局（简称人社局）了解到，姚周琪属于工人身份。县审计局的工人档案、工资表现都由县审计局留存。县人社局何主任向记者证实了审计局有姚周琪这名职工，但自己不清楚姚周琪是何时调进县审计局，“应该是很早就调来的。”

何主任向记者提供了一份《2010 年西安市机关工作人员工资变动审核名册》，其内容显示：姚周琪，女，1962 年 5 月 1 日出生，1977 年 8 月 1 日参加工作，高级工，任职时间：2002-12-1。从这个表上看，姚周琪 15 岁就参加工作了。

周至县审计局办公室主任侯会涛称姚周琪的所有档案，全由人社局管理。他们审计局只用人不管理档案。所有职工的工资表、花名册都不在本单位，都由人社局统一管理。

副科长有俩年龄

然而，记者从一位知情人提供的加盖有周至县审计局公章的《周至县政府工作部门人员情况统计表》上看到：姚周琪，女，1965 年 12 月出生，1977 年参加工作，中专，工人。从这个表上看，姚周琪从 12 岁开始就参加工作了。

但在人社局出具的工作人员名册中，姚周琪是 1962 年 5 月 1 日出生的，那么从这两份表中可以看出，姚周琪竟然有两个出生年龄。而据知情人讲姚周琪已经请假有一年多没上班了，还拿着副科级全额工资，竟吃空饷一年之久。

局长表示乱问会惹麻烦

在周至县审计局，一位自称闲转的中年男人，让记者去找姚周琪本人核实情况，并提醒县审计局办公室主任对记者“无可奉告，对外不提供任何材料”。这位“闲人”告诫记者“不能乱问，会惹麻烦的”。他指责记者“没事找事，不懂规矩”。但始终不说自己的真实身份，认为姚周琪之事不害怕媒体报道，要让人民群众说了算。后经记者调查证实，“闲人”正是周至县审计局局长武凯。

据周至一位老干部讲，周至县审计局成立于 1984 年，先后有三任局长。知情者透露，姚周琪是在第二任局长王有林任职时调入的，当时审计局成立不久。“姚周琪在审计局做过会计（以前叫报账员），后升为行政二科副科长，现改名为经济责任审计科。”

1977 年姚周琪在哪个单位参加的工作？姚周琪是直接到周至县审计局参加工作还是从其他单位调动而来？因为周至县审计局、人社局都没有姚周琪人事档案，所以不得而知。

周至县审计局成立于 1984 年，姚周琪 1977 年参加工作比审计局成立还早了 7 年，当年一个 15 岁的女孩究竟怎样参加的工作？这其中有什么悬念，我们将继续关注。

（据新华网）



“控制目标”为何变成“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”？这不等于默许今年房价上涨 15%？

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。”

苏州市民马女士对“限价令”喜忧参半。“苏州还未公布控制目标，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。希望其中不要有太多猫腻。”

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。”

记者发现，已经公布“控制目标”的部分城市，今年以来房价已有较大涨幅。以沈阳为例，今年前两个月均价比去年全年水平增长 10.6%。同期西安房价比去年全年水平增长 13%。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。



“限价”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，西安市民黄女士很纳闷：三大标准中，为何独缺“居民住房支付能力”？是一些地方“选择性遗漏”？还是居民支付能力无足轻重？

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。