

住建部政策研究中心主任陈淮:

楼市调控 还将继续加码

本报记者 张璐

17日,2011年齐鲁春季房地产展示交易会以一场重量级高端论坛收场。住房与城乡建设部政策研究中心主任陈淮表示,以限购为代表的楼市调控没有明确的停止时间表,调控还将继续加码。

陈淮认为,调控的根本措施要靠完成四个调整,即城市结构、中央和地方税负关系、土地制度、收入分配结构的调整。但这四个问题不是一年两年就能解决的,也不是出个“国几条”就能解决的。

调控防通胀 停止暂无期

“为什么要调控?要反通胀。”陈淮的主题发言以这样一个自问自答开场。陈淮表示,自2010年开始的房地产调控面临的第一个迫切问题是反通胀。

陈淮称,目前中国遇到的是输入型恶性通货膨胀,主要表现为人民币升值压力和美元货币量化宽松。在目前通货膨胀压力巨大的情况下,对楼市的调控没有明确停止期限。

陈淮预计,未来几年内,利率上浮的幅度将在80%—100%。这意味着,贷款购房成本将逐渐增加,甚至翻番,这将对楼市调控加码的一种手段。

让低收入群体 优先改善

陈淮称,国内房地产发展的十几年,功劳是巨大的,“包括济南在内,全中国城镇居民住房总量是20年前的7倍。”

但陈淮说,这个过程并不是人人都均衡的,而调控的目的也就是解决楼市发展中不同群体利益分配不均衡的问题。

“建保障房的目的就是要干

这件事,让那些在福利分房下没分到房子的老职工、低收入群体优先改善。这就是今年建1000万套保障房和未来五年建3600万套保障房以及督察组到济南来重点督察保障房的目标。”

二三线城市 人口要增一倍

在回顾历次调控出现的“越调越高”的怪圈时,陈淮总结,从过去几年的经验可以看出来,“只要人口继续过度地向很少的几个大城市流动,调控目标永远达不到”。陈淮称,调控第三个目标是调整地区发展不平衡。

陈淮表示,国内人口分布结构是沿海、特大城市,二三线城市,城镇,农村,比例为2:2:1:5,希望用10到20年时间,把比例调整到2:4:2:2,也就是说像北京这样的特大城市,10到20年里人口所占比重是不会增加的,而二三线城市要增长1倍,农村人口从五成降到两成。

给过度旺盛的需求 刹一刹车

陈淮表示,楼市调控的最后一个目标是抑制住房过度超前的需求,超过购房者风险承受能

力的需求。

陈淮称,包括限购在内的调控政策,一个主要目标是给过度旺盛的需求刹一刹车,他还还原了与一名购房者的一组对话:购房者称要赶紧买房给儿子娶媳妇,陈淮问购房者儿子多大,对方回答刚上初一。陈淮认为,这种需求就应该通过限购让购房者冷静冷静。

调控还要抑制超出购房者风险承受能力的需求,陈淮举例,假定购房者过去三到五年内买了房子,每个月还贷5000元,而如果未来几年内利率涨一倍,每月还款提高到八九千元,购房者就面临承受不了的压力。

陈淮称,从长远来看,房价调整不是靠限购、限贷来实现,“那只是退烧,让市场稳定下来,是一种短期行为。”

三四线城市 暂不限购

有人在论坛上问,三四线城市会不会实施限购。对此,陈淮表示,“三四线城市也要限购,谁说的?可能吗?限购政策明文规定,对房价过高、上涨过快,供求严重不平衡的地区实施限购,没有出现这些问题的地方则没有(限购)。”

陈淮观点

●是今儿才有的丈母娘需求吗?30年前就有!要想娶人家姑娘,你没有冰箱、彩电、洗衣机就想把人家姑娘领走,门儿也没有。

●有一种言论,说按照目前保障房的建设速度,再有10年,中国70%的人都住保障房。那是想象。坦率地说,大多数人还得从市场上买房子。我们不会永远照着这个比例规模来建保障房。

●现在限购,有人说凭什么不让我买房子?谁说让你不买房子了!只是在特定区域限购了,你到你家县城去买,限你了吗?

●有人说在北京买怎么不行?你在北京买谁限你了,你现在没房子住,你可以买。限的是你买第三套、第五套。

●有一些媒体,包括中央主流媒体说,爷爷奶奶一套,姥姥姥爷一套,爹妈一套,房子未来过剩。你说有这事吗?可能吗?我告诉你绝不可能。这是一个局部和整体的关系,现在中国有6.3亿城镇人口,到2020年这个数字将达到8.5亿左右,你说那时候城市家庭总数比现在增加还是减少?

(本报记者 张璐 整理)

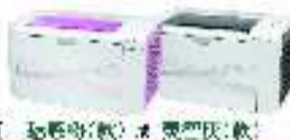
你的办公桌, 也具备国际水准。

富士施乐, 办公桌上的国际水准。
4170万像素, 专业数码相机
无线蓝牙传输, 无线打印
办公桌上的国际水准, 办公桌上的国际水准, 办公桌上的国际水准。



DocuPrint P105b A4黑白打印机

- 打印速度最快20ppm
- 1200x1200dpi高分打印品质
- 64M标配内存
- USB2.0打印接口
- 最高月打印量高达20000页



打印容量 高达5,400页

DocuPrint CP105b A4彩色打印机

- 打印速度: 彩色14ppm, 黑白17ppm
- 1200x600dpi打印品质
- 集印、复印、扫描、无线打印
- 办公室用
- 1520万像素彩色和5400万像素黑白
- USB2.0, Ethernet



DocuPrint CP205 A4彩色网络打印机

- 打印速度: 彩色12ppm, 黑白15ppm
- 1200x600dpi打印品质
- 集印、复印、扫描、无线打印
- 办公室用
- 35MM彩色扫描器128MM彩色自动
- USB2.0打印接口支持大容量存储



DocuPrint M105b A4彩色三合一多功能一体机

- 打印、复印、彩色扫描三合一
- 打印速度最快20ppm
- 1200x600dpi打印品质
- 1070万像素彩色和5400万像素黑白
- 支持更多打印模式: 放大打印, 缩小打印
- 打印分辨率高达4800dpi



DocuPrint CM205b A4彩色三合一多功能一体机

- 打印、复印、彩色扫描三合一
- 打印速度最快18ppm
- 1200x600dpi打印品质
- 1200x600dpi打印品质
- 支持更多打印模式: 放大打印, 缩小打印
- 打印分辨率高达4800dpi



先进技术 多种打印模式, 支持无线打印, 支持大容量存储, 支持更多打印模式, 支持更多打印模式, 支持更多打印模式。

环保节能 多种打印模式, 支持无线打印, 支持大容量存储, 支持更多打印模式, 支持更多打印模式, 支持更多打印模式。

免换硒鼓 多种打印模式, 支持无线打印, 支持大容量存储, 支持更多打印模式, 支持更多打印模式, 支持更多打印模式。

请至各大电脑城富士施乐打印机专卖店选购

