

**B****周刊**

01-04

2011.8.5

星期五

齐鲁晚报

**创富**

CHUANGFU

# 楼市新限购：凉水点开水

本报记者 张璐

调控之手再次自上而下，楼市一片惶惑。与以往调控不同的是，新一轮限购，目标是二、三线城市。在以往的调控中，这些区域并非重点。二、三线城市成为楼市新一轮涨价的领跑者，楼市调控也将再度加码。

有一个形象的比喻，煮饺子时水沸腾了，通常加点凉水止沸，然而过不了多久，水又沸腾了。限购令如同楼市的迎头凉水，它能给多少城市的房地产市场止沸，又能给楼市降温多久？到时候，该沸腾的还要沸腾。

从国家统计局发布的统计数据来看，严厉限购实行半年来，列入限购名单的直辖市、省会城市和计划单列市的楼市半年报基本实现了“止涨”目标。

但未在限购之列的城市，却出现了大幅反弹。有业内人士分析，限购将购买力挤出，分流到不被限制的二、三线城市，是这轮调控之中，二、三线城市房价快速上涨的一个诱因。

至于山东，根据统计数据，未限购的烟台、济宁两地，6月份房价环比出现下滑，但同比价格均有超过4个百分点的涨幅。而另一未限购城市淄博，中国房地产指数系统的统计数据显示，6月百城住宅价格指数表显示，环比涨幅榜上，淄博排名第六。

包括山东各地在内的未限购二、三线城市房价普涨，是限购政策执行半年期间的事实，业内分析人士称，从限购中获益最大的二、三线城市，具有距区域中心城市较近，房地产市场发育程度较高，历史房价绝对价格较低几个显著特征，这些特征可以用“房价升值空间大”来概括。从限购区域分流的购买力，带上了异地投资标签，扩大限购范围，也因此成为应对这种变化的政策手段。

为什么要调控，因为房价过高、上涨过快；为什么要屡屡调控，因为屡屡调控屡屡失败。无论对于业内还是坊间，关于调控显然不是一个新鲜话题，而以往的调控，房价总是在调控的一个轮次后出现报复性反弹。

如果政策调控是自半空中伸下的那只手，商品房供给是一个水缸，住房需求是水缸里的水，房价是浮在水面上的那只皮球。调控，供需以及房价的变化关系可以用这个模型模拟进行。

在供给、需求没有变化的情况下，皮球向下的主要动力来自于调控的力量，力量越大，皮球向下的幅度越大。但政策的力量取消后，皮球反弹的幅度也越大。这种现象，与累次调控后房价的强烈反弹如出一辙。早有业内人士预计，限购政策取消，房价成交有反弹的可能。而正是因为这种预计存在，7月份以来，国家层面反复传递着同样

一个声音，“调控年内不会放松，限购范围将继续扩大”。始自今年年初的楼市调控严厉程度前所未有，其最核心手段为限购。在所有关于限购的政策描述中，“一段时期”是政策执行的期限。从字面理解，限购是一个暂时性的过渡政策，取消只是一个早晚问题。但就目前政策层面释放的信号显示，限购没有放松的迹象。从限购执行的情况来看，纳入范围的一线城市，楼市半年报基本实现“止涨”。但未限购城市却出现在领涨最前沿，“按下葫芦起来瓢”，限购半年，这个民间俗语应该能描述出楼市调控的尴尬。扩大限购范围，把领涨的城市纳入限购范围无疑是政策设计的补救措施。但谁又能保证，未被纳入限购的城市能不再站到房价快速上涨的第一线？谁又能保证，限购是不是会陷入一轮又一轮的扩容怪圈？

实现房价自然回落，并非没有可能，有业内人士称，“把盛水的水缸扩大一倍，水面自然回落”，反映在楼市上，扩大供给始终被认为是引导房价理性回归的有效手段。

扩大供给与国家对建设用地的严格控制与严守18亿亩耕地红线并不冲突。现行政策有建设用地增减挂钩，提高土地使用效率，禁批禁建低容积率项目等等。而此外，严厉打击囤地、炒地，严格执行70/90等增加供给的政策多年来一直被强调。

《人民日报》7月28日发布消息称，国土资源部最新统计，截至2010年底，全国共查出闲置房地产用地2648宗，面积11944公顷，约18万亩。而如果把这些土地换算成实际商品房供应，即便以平均容积率2，闲置的土地可以建造超过23亿平米的商品房，以每套住房90平方米计算，这些土地可以增加270多万套住宅，约为2010年全年全国楼市施工面积的6成。以济南每年300万平米住宅成交面积计算，23亿平米是济南年销售量的767倍。而这个数据并不包括每年各地正常增加的商品房以及保障住房土地供应。由此可见，商品住房供应量大幅增加，并非没有实现的可能。遏制房价快速上涨，需要的也不仅仅是不断加码的调控。