

趁房价打盹儿时多盖保障房

□杨显

房地产调控,市场转入观望期,房价开始打盹儿,这时候,政府应多盖点保障房,补点过去逃学时欠下的课。

《龟兔赛跑》是个老掉牙的故事。乌龟为何能获胜,那是因为它有忧患意识,知道自己跑不过兔子,在兔子打盹儿时,乘机匆匆赶路。

房地产宏观调控,市场转入观望期,房价也开始打盹儿,暂时失去了上涨的动力,这个时候,政府应该从乌龟那里获取智慧,赶紧多盖点保障房,补点过去逃学时欠下的课,否则,等兔子醒来大步流星往前奔,再来空谈调控,最终只能沦为奢望。

住建部有关官员近日表示,今年全国要完成 580

万套保障性住房建设的任务,并且中央已经下达 600 多亿资金,580 万套多不多?和 2009 年相比,增长了三分之一,不算少了。

2009 年 12 月出台的“国四条”中说,要继续大规模推进保障性安居工程建设,力争到 2012 年年末,基本解决 1540 万户低收入住房困难家庭的住房问题。

2009 年 5 月,住房和城乡建设部等三部委曾出台《2009—2011 年廉租住房保障规划》,其中明确到 2011 年末解决 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题。半年之后,这一指标就被修改。也就是说,2012 年全国还要建设将近 800 万套保障性住房,才能完成上述目标。

一年建设 800 万套,所需资金庞大

大,真要落实下来,任务艰巨。但是,我要说,即使这样一个庞大的数字,与低收入人,高房价背景之下巨量的平价房需求相比,仍属杯水车薪。1540 万套保障房,主要供给对象还是低收入住房困难家庭和棚户区改造安置房,简而言之,还是补过去欠下的旧账,对于每年由于城市化新增的一千多万城市人口,广大夹心层和中低收入群体而言,似乎还是可望而不可及的事情。

是不是得等到 2012 年完成上述人群的保障房建设任务之后,就会集中精力来解决城市化新增人口、夹心层、中低收入人群的住房问题呢?目前尚未听说有这方面的计划。距离 2012 年还有一年多的时间,如果从那时起方把解决这部分人的住房问题提上议事日程,加上住房建设的

周期,那怎么也得是两三年之后的事情了。

假如房价一直回落倒好,届时也许很多人可以看到购买平价房的希望了,但是,一切内部和外部条件是否支持房地产市场的观望态势能够维持到那时呢?我看可能性并不大。那么,一旦观望结束房价反弹,而这部分人的住房问题并未解决,怎能避免因此而再次引发的舆论狂澜呢?

以北京为例,统计显示,从 2007 年至 2009 年,北京累计开工政策性住房 24.8 万套,其中廉租房 2.1 万套,经适房 8.2 万套,限价房 13.6 万套,公租房 9 万套。政策房建设规模逐年增加,其中,2007

年 6.7 万套,2008 年 8.4 万套,2009 年 9.7 万套。这 24.8 万套政策房,大部分已经通过摇号配租配售给符合条件的家庭,尚未分配的房源,也将在达到配租配售条件后尽快供应。

按照计划,2010 年北京将新开工建设和收购政策性住房 13.6 万套,占全市住宅新开工套数 50% 以上,竣工政策性住房 4.6 万套。从数字不难看出,和前几年相比,2010 年北京的政策房建设的力度增强不少。

但是,也得看下面这个数字。据透露,今明两年北京新东,西城二区人口将要大量疏解,将有

高达 9 万户外迁居民需要在朝阳、海淀、丰台等区安置。如果加上其他尚未解决的住房困难的家庭,13.6 万套也就显得捉襟见肘了,顶多只能分配给拆迁户、低收入住房困难家庭和棚户区改造安置房。对于群体庞大的夹心层人群,享受到这种机会的可能性几乎等于零。

因此,能否在增加商品房用地,扩大容积率,增加住房有效供给,限制住房投资性需求的同时,投入更多的用地用作保障房,能否加紧研究金融创新和政策创新,并出台相关政策,同时调动金融机构和开发商的积极性,让他们以更加积极的姿

态投入到保障房或者支持保障房的建设,这两点都至关重要。



限购令让哪些城市“因祸得福”

□杨红旭

不妨先回顾一下限购政策的来龙去脉。今年 4 月出台“国十条”中首次提出限购思路,但只有北京在 5 月出台了限购措施。8-9 月份的楼市反弹,尤其是 9 月房价上涨,促使“9.29”出台,明确要求:房价过高、上涨过快,供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数。至今已有 16 个城市实行限购。如此大面积的限购,堪称史无前例。现在看来,之所以是这些城市实行限购,应该中央认定他们属于高价城市。而且,值得注意的是,居然连西部二线城市兰州也实行限购,是否意味着还会有一些中西部二线城市加入限购行列呢。至于何时取消限购令,随着明年房价调整到一定程度,多数城市都有可能取消这一临时性的管制措施。

上述城市的限购措施可分为三种。第一种是一个家庭只能新购一套,包括北京、上海、杭州等多数城市都如此。第二种是限购第三套,以南京

当部分城市实行“房票”时,市场将会怎样?这是一个相当复杂的命题。限购是一种强劲的行政干预手段,短期内必定见效,否则就不叫需求管制了。问题的关键是,限购政策能持续多久,不愿撤场的投资投机需求,又会流向哪里?

为代表,如果一个家庭已拥有两套或更多住宅,则暂禁购房,如果不足两套,则可以新购,直至满两套。第三种是深圳,本市户籍居民家庭,限购第三套;能够提供在深圳市一年以上纳税证明或非深圳市户籍居民家庭,限购第二套住房;不能够提供在深圳市一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非深圳户籍居民家庭,限制购房。上述三种措施,依次更加严厉。

接下来剖析一下限购形势下的需求变化。此政可谓击中大投资者的要害,强制禁买多套,甚至一套都不能购房,必然使多数投资投机者被迫离场。或许极少数人还会寻求通过借身份证、假离婚等方式规避政策限制,但任何做假行为

都存在一定的道德、诚信风险,注定难以大规模的出现。另外,限购也限制了自住需求,尤其是改善需求,这也正是政策的负面影响。

但是,即便是在如此干预之下,仍有部分投资投机需求不愿离场,或者不想走远。除了中国房价不可能大跌的因素之外,主要是有些外部因素支持他们继续投资楼市。一是流动性泛滥,国内外皆如此。自 2008 年下半年全球救市之后,货币和信贷超发,2009 年我国更是放贷近 10 万亿天量,近期美国又实行二次量化宽松货币政策,这些都导致流动性过剩,必然会推高资产价格,东亚新兴经济体的房价亦如此。

二是国内产业资本趋于金融化。近几年确实存在“国

进民退”的迹象,仅以房地产业为例,虽然今年国资委勒令 78 家央企退出,但 16 家合规央企却频频逆势拿地扩张。民营经济不景气,部分实体经济行业利润率持续下降,这就逼使很多中小民企不愿谋求长远发展,老板们将部分甚至全部资金转投其它来钱快的领域,其中房地产即是主要选择。

三是负利率呈加剧。去年以来,我国持续出现存款负利率状态,随着今年 CPI 的快速上扬,负利率情况趋于严重。即便是已进入加息周期,但在未来一段时间内,加息脚步仍然赶不上 CPI 的速度。在这种情况下,尤其是农产品价格飙升,民众已产生恐慌情绪,为了抗通胀,投资房产依然是较好选择。近日温家宝主持召开国务院常务会议,部署稳定消费价格总水平保障群众基本生活的政策措施,这从一个侧面反映出物价上涨之猛。

四是人民币升值。近段时间人民币对美元升值势头甚

猛,这必然导致以套汇为目的的境外游资进入,其中部分资金会进入房地产市场。回顾历史,2007 年人民币对美元升值曾高达 6.9%,当年楼市火爆与此有一定关系。今年 6 月中旬重新启动汇率改革,人民币对美元重新步入升值通道,半年之内已升值 4% 左右。近期住建部和外管局联合出台了《关于进一步规范境外机构和个人的购房行为》,进一步规范外资在内地购房行为,但历史经验表明,围堵热钱并不容易。

这样,就使资金发生结构性的变化,重要的变化之一就是投资区域发生变化。投资需求由限购城市向非限购城市转移,实行限购的 16 个城市毕竟只是全国 660 个城市中的极少数。尤其是与限购城市相邻的城市,房地产市场具有相对的投资价值,会吸引部分投资投机性需求。前段时间有新闻报道,东莞部分楼盘逆势热销,主要是因为其两个邻居——深圳和广州皆实行限购政策,正所谓“因别人之祸,得自己之福”。