二三线城市限购大势所趋

□李涛

如今,房地产大鳄疯狂的进军二三线城市,疯狂的开发,疯狂的价格拉升,使得二三线城市的房价高涨以及成交量继续拉升。换言之,房地产投资投机需求的大量介入在相当程度上拉升了二三线城市房价的高涨。

而事实上,真正需要住房的年轻一族却背负着首付款和房贷的沉重负担,还有相当一部分人面对高房价只能望尘莫及;与此同时,一部分人则不断地投机购房。

长此以往,需求者买不起房,有钱人家手中握有大量房源,廉租房、保障房配套跟不上需求,不能保证基本民生的需要,会造成各种不稳定的因素。时下,愈来愈多的暴力拆迁跟大量进入这些城市搞开发是有一定关系的。而我们的城市发展也仅仅注重了房地产的单方面投资拉升GDP,也造成了物价的上涨。

房地产的单方面投资,急功近利,也造成配套投资跟不上城市发展的进度。如幼儿园、中小学以及小区绿化等,这些配套基础设施的落后,在一定程度上降低了城市居民生活的幸福感,业主与物业、开发商的矛盾日益加剧。因此,二三线城市的限购也是势在必行的。

限购令治标难治本

□宋昊阳

今年1月“新国八条”出台后,一些开发商开始布局二三线城市,同时,一些投机、投资资本也开始向二三线城市涌来,使得一些二三线城市房价飙升,让本来收入水平不高、购买力低的二三线城市市民叫苦不迭,并大大增加了这些地区的楼市泡沫风险。因此,对房价上涨过快的二三线城市实施限购措施是完全必要、势在必行的。

就目前的形势来看,二三线城市限购已经是大势所趋。对于限购的效果,在短期内还是会有立竿见影的效果,就算房价不下降,增速也会减缓。而限购始终属于行政举措,就相当于发“房票”,如果财税制度不做改变,限购并不会有很好的长期效果。

而且,二三线城市限购政策的落实,可能会使得一部分购买力被挤压向三四线城市。当二三线城市遭限购后,大笔的资金会向三四线城市转移,这在短时期内或许可以控制个别城市房价的增长,但这种长期的调控措施也会带来一定的副作用。由此看来,单纯以限购令来抑制房价,尚且任重而道远。

weekly 周读图集

楼市限购限的住房价吗?

在和房地产商们拉锯的数年之后,相关部门的楼市调控政策终于祭出杀手锏——限购政策,如今,在一线城市成效还未完全明朗的时刻,有关二三线城市的限购令也逐渐提上日程。

尽管目前还未完全铺开,但已经牵动二三线城市地产神经,人们对于这项政策也是议论纷纷各持己见,有人认为,一旦能够限制住炒房者的流向楼市的钞票,房价就一定会降,但也有人认为,目前二三线城市的房价仍处于上升区间,仅靠限购恐难以真正抑制房价。

该让城市房价回归理性了

□郑雷

限购令有两个目的:一是让房价不要与市民的购买力相差过大,让有刚性需求的人可以买到房,二是让楼市投资回归理性,不要等房价大跌时,使市民、企业和国家承担过大损失,影响社会稳定。所以一个城市是否该实行限购令,炒房是否普遍、一户拥有多套房是否普遍,是重要标准,房价增幅是否过快、定价是否过高,是抉择条件。

今年,诸多三线城市房价飙升。以省内某城市为例,今年多数新开盘楼盘均价都在5000元以上,地理位置较优的楼盘,均价更是突破每平方米7000元、8000元,甚至过万。

有消息称,2011年伊始,该市定下了年内房价增幅不得超过12%的目标,而据媒体报道,前半年该市房价增幅已超15%,而这只是一个房价增长的平均数,还不是多数市民都在向往的黄金地段楼盘。虽然去年和今年该市新开工和认购了不少保障性住房,但年内能建成并让市民进驻的,却很少,对房价的降温,影响不大。

动辄每平方米六七千元的房价,对于大部分三线城市来说,已经超出了普通市民的承受力。购房需求正在从刚性向投资转变,从一个侧面即可看出:不少城市诸多黄金地段新建楼盘多为三十至五十平方米的小户型,大打SOHO、LOFT牌,吸引投资。

要想让有刚性需求的市民能买上房,并能在一个合理的房价范围内,目前最好的办法便是实施限购令。三线城市的房价就该有一个三线城市的样子和标准。

保障性住房才是努力方向

□庄文石

二三线城市的楼市限购政策还未铺开,不少民众都开始预想着将来房价下跌的甜蜜局面,然而,笔者认为,在市场经济条件下,楼市问题最终还是应该靠市场本身解决,用强力的行政手段去抑制需求,无法从根本上解决普通工薪阶层购房难的问题。

首先,从政策本身来说就存在争议,作为市场经济条件下的公民,消费者有充分的经济自由,有人愿意买房,有人愿意卖房,这是平等自愿的问题,只要交易过程不存在违法行为,就可以自由进行,政府不能进行过多的干涉,特别是不能用行政手段对个体需求进行制约。

另外,房价的形成并不是开发商个人一厢情愿的事情,拿地、建筑成本、人工成本等大量的费用支出在很大程度上决定着房子的价格。在地价居高不下,各种材料、人工成本不断上涨的今天,即使炒房者推出市场,恐怕也没有开发商愿意赔本做生意,把房价降到市民可以接受的程度。

笔者认为,无论房地产市场如何调控,让普通劳动者能够买得起房或者说住得上房,应该是政府的最终目的,那么,建立价格合适的保障性住房才是目前应该努力的方向。当大量的困难群体能够住上房子的时候,开发商们才不会受利益驱动,拿着大笔的钞票去大量囤地,房地产市场才能长久地健康运行。

潍坊友好医院

《三效合一》疗法攻克 湿疣

祛疣只需299元

郑重承诺

康复热线:

8216111

免费接送电话

13011660071