

“国四条”释放清晰信号

楼市“高烧”当有效遏制

12月14日，温家宝总理主持召开国务院常务会议，就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等4大举措。会议同时明确表态“遏制房价过快上涨”。

分析人士指出，对于当前深陷“高烧”的楼市来说，“国四条”释放了清晰信号，这一剂“退烧药”有望为楼市清热去火，但能否“药到病除”还需观察。

从“稳定”到“遏制”

进入12月份，高层针对房价调控连连。易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示，此次国务院常务会议使用的措辞意味深长。2005年“国八条”、2006年“国六条”时，用的是“稳定房价”，此次用的是“遏制”，分量远重于“稳定”。这较此前释放出来的信号更为强烈。

此前，中国部分地区的楼市已经持续“高烧”，创出了历年来的新高。12月14日，北京市统计局、国家统计局北京调查总队联合发布1月至11月份北京市房地产运行情况。数据显示，北京市四环以内期房均价在4月份突破2万元/平方米，五六环之间期房均价突破1万元/平方米。

据国家统计局统计，3月至11月，全国70个大中城市房屋售价环比涨幅逐月扩大，全国楼市一片普涨。

房价飞涨，部分城市的房地产市场重要指标开始出现失衡。据中国指数研究院统计，今年1月至10月，北



优惠政策的“末班车效应”引发了楼市年底成交量爆发式增长

京地区房屋租售比达到1比434，上海地区达1比418，深圳、杭州均突破1比360，远高于国际通行标准，显示当前的房地产市场风险累积日益加大。

中国社科院发布《住房绿皮书》指出，京、沪、杭等20多个城市商品住宅价格出现泡沫，北京地区房价中泡沫成分约占五分之一。

与高房价现象伴生的，是投资投机性购房泛滥，相关数据显示，楼市中这类购房需求竟超过购房总需求的一半，“囤地”、“捂盘”……开发商的一些违规行为，加剧了老百姓的购房恐慌。

“中国房地产市场中的种种问题已经非常严重，到了必须出手调控的地步。”国泰君安证券研究所所长李迅雷指出，高企的房价已成为人们的心病，也为宏观经济的健康运行埋下

隐患。一旦房价出现较大波动，有可能迫使银行紧缩信贷，削弱经济活力，阻碍经济复苏。

“组合拳”出手

分析人士指出，此次国务院明确推出4大组合举措，重点是在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。

专家指出，这套“组合拳”剑指当前房市存在的几个最突出矛盾，具有较强的现实针对性。

——“增加普通商品住房的有效供给”。特别是在用地上要适当增加中低价位、中小套型普通商品住房和公共租赁住房的供应。相关数据显示，当前京沪深等一线城市商品住宅

普遍供不应求，增加供给将有利于缓解供求关系紧张，稳定房价上涨。

——“抑制投资投机性购房”。中国房地产业协会副会长朱中一说：“据了解，当前房价上涨快的地区，投机成分比较多，营业税政策的调整，能够对炒房起到挤出效应，缓和供求关系，有助于平抑房价。”

——“加强市场监管”。当前，部分房地产市场开发商通过违规放号、要求购房者交纳诚意金等方式哄抬房价、制造恐慌气氛，严重扰乱楼市正常交易秩序。此次“国四条”也提出，继续整顿房地产市场秩序，加强房地产市场检测，完善土地招拍挂和商品房预售制度。政府严惩这些违规行为，显然要给百姓一个稳定的市场预期。

——大规模推进保障性安居工程建设。此前，一些地方的保障房建设缓慢，审核把关不严……此次国务院常务会议强调，力争到2012年末，基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题，这有利于发挥保障性住房对商品房市场的平衡作用。

而对于老百姓的自住和改善性购房需求，“国四条”则再次明确表示“继续支持居民自住和改善性住房消费”。

国务院发展研究中心研究员廖英敏表示：“老百姓一直担心这个政策有变，政府明确表态，等于给了因自住和改善性需求而购房的老百姓吃了‘定心丸’。”

能否“药到病除”还需观察

记者采访的多位房地产专家和经济学专家表示，要从根本上遏制疯涨

的房价，还需配套相关措施，以此确保实现楼市调控目标。

李迅雷等专家指出，由于楼市波动涉及到金融安全和宏观经济运行，政府在调控时往往面临两难。“目前出台的一系列政策，能在多大程度上遏制高房价，还需要进一步观察。”

相关政策执行是否到位也影响到调控的效果。从当前保障性住房建设来看，年初国务院就提出大力建设保障房，但全国人大调研组10月份公布的数据显示，截至8月底全国保障房建设资金到位率不足25%，保障性住房建设落实情况堪忧。明年的保障房建设落实力度能否加强？人们拭目以待。

对如何有效遏制房地产投机，专家认为，可考虑采取收紧二套房贷，征收大户型、高档房物业税等，确保真正有自住与改善性住房需求者的利益，稳定这些购房者的消费预期。

廖英敏指出，银行能否执行好“差别化信贷政策”对于抑制投机性购房是一大关键。“这项政策伸缩性很大，要很好地区分改善性购房需求和投资投机性需求，才能达到抑制投机、鼓励自住的目的。”（据新华社电）



走近「蚁族」

——大学毕业生低收入聚居群体调查

这是一个容易让人忽视的群体：他们受过高等教育，却多数从事推销、餐饮服务等临时性工作；他们拥有知识和理想，却在现实中徘徊迷惘；他们有着上百万的庞大规模，却“蜗居”在狭小的空间……他们的名字叫“蚁族”，即大学毕业生低收入聚居群体。

最近以来，“蚁族”现象引起了各界关注，他们的生存状况令人忧虑。这个群体是怎么形成的？他们如何走出困境？记者近日对此进行了调查。

城市边缘的艰难生存

北京市海淀区城乡接合部的唐家岭村，是北京最大的“蚁族”聚居区，这里距中关村软件园不远。过去几年，这个原本只有3000人的村子涌进了5万人。

记者12月9日来到唐家岭村，雨雪融化后的道路泥泞不堪，生活垃圾随处堆放，招工启事、办证和治病广告贴满了临街墙壁，空气中弥漫着食物混杂的气味。街道边开着各种小商店，服装、电器和杂货等无所不有，棉鞋25元、理发5元，廉价是这里的共同特征……

低生活成本和便利的交通，使唐家岭成为许多大学生离开校园后的第一落脚地。25岁的杨宏伟是其中一员，他两年前从大庆石油学院毕业后来到这里，几年来换了很多次工作，但月工资总是只有2000元左右。“照现在这房价，全年工资只够买一两平方米。”

由杨宏伟带路，记者来到了他租的“蜗居”。大约10平方米的屋子显得凌乱而拥挤，桌子上放着没扔的一次性餐盒。杨宏伟说，吃饭常在楼下买，晚饭一顿3元钱就能解决。

因为供暖条件不好，冬天在屋子里也不能脱外衣。谈到有没有女朋友时，他苦涩地说：“哪里敢谈恋爱，那是要花钱的。”

房租是当地村民的“摇钱树”，为了获利更多，乱搭乱建的现象十分严重，有些楼房之间的过道狭窄，一旦发生火灾后果不堪设想。上班高峰时，挤公交车就像打仗一样，杨宏伟开玩笑地说：“你要做好被挤成照片的准备。”

北京大学博士后、对外经济贸易大学副教授廉思牵头完成了一项“蚁族”现象大型社会调查，这项调查有社会学、心理学等多个学科的百余名研究生参与，持续时间长达2年多。调查结果显示，北京、上海、广州、武汉、西安等高校云集的大中城市存在大量“蚁族”，主要分布在城乡接合部，据估算全国“蚁族”规模在百万以上。

这个群体为何被称作“蚁族”？廉思介绍，这是因为他们与蚂蚁有着许多相似的特点：高智、弱小、群居。他们都受过高等教育，有的还毕业于重点大学，拥有较高的智商和知识水平；他们又是像农民工一样的困难群体，游离在城市边缘，过着比较艰苦的生活。

记者采访了解到，“蚁族”多数从事保险推销、电子器材销售、餐饮服务等临时性工作，平均月工资不到2000元，多数没有社会保险和劳动合同，有的甚至处于失业半失业状态。

城市里有没有我的明天

“蚁族”为什么留在城市，而且规模呈不断扩大的趋势？据廉思调查，“大城市的吸引力”是首要原因。许多“蚁族”来自农村和小城镇，他

们认为大城市可以提供更好的生活和发展空间，因此都留在城市工作，“宁要北京一张床，不要外地一套房”的想法很普遍。

高校就业形势日趋严峻也是“蚁族”的催生剂。自2003年我国首批扩招的大学生毕业以来，大学毕业生人数逐年增加，今年达到611万人。当面向西部和基层就业激励政策不够完善时，高校众多的大城市必然出现大学生滞留的现象。记者采访发现，“蚁族”年龄多数在22岁到29岁之间，都是近几年毕业的大学生。

从“蚁族”自身来讲，就业观念比较狭隘，所学知识和才能与社会需求脱节，也是难以找到理想工作的重要原因。

从民办高校中国管理软件学院毕业2年的郝婷婷，在一家私营企业做后勤工作，每个月工资不到2000元，她形容自己的工作主要是“跑跑腿，打打杂，搬搬货”。尽管如此，她还是愿意留在北京，习惯了大城市的生活。她对记者说：“我相信困难只是暂时的，等以后发展好了，我就从这里搬出去。”

很多“蚁族”寄托着一家人的希望，不敢把真实情况告诉家里，他们外表看起来乐观，其实内心非常敏感和脆弱。

“蚁族”一方面对未来充满期待，另一方面，对于现在的生存状况如居住环境、经济收入、社会福利等感到不满意。杨宏伟对记者说，如果可以的话，他希望“住得舒适、吃得放心、出行方便、治安环境好、公共服务有保障”。

社会保障与自我突围

教育部日前透露，2010年全国

高校毕业生将达630余万人，加上往届未实现就业的，明年大学生就业形势依然十分严峻。在此背景下，本已庞大的“蚁族”群体，如何突破现实的困境？

中国人民大学教授、社会学家洪大用认为，部分高校毕业生的实际工作能力与社会需求有很大差距，是“蚁族”陷入困境的重要原因。“蚁族”应正确地认识自己、认识社会，找到并发挥自己真正的优势，在实践中提升自己的能力。

专家指出，目前我国经济保持较快增长，城乡协调发展推进，城乡二元结构最终将被破解。“蚁族”眼光不妨放长远一些，到二三线城市或基层去打拼，同样能够有所作为。

对于“蚁族”聚居区，廉思认为，政府和社区应当负担起更多的责任。一是改善他们的居住环境，同时避免增加他们的生活成本。二是完善社会公共服务，增加文化和体育等活动设施，营造良好的社会治安环境。三是有关部门可为“蚁族”提供切合实际的就业培训，提供心理辅导等。

专栏作家李勇说，现在大学生争着考公务员、进大型国企，就是看好其经济利益和发展前景。如果中小企业也很有吸引力，无疑将会缓解就业压力。因此，政府还应加大对中小和非公企业发展的力度，鼓励青年人创业，这是解决他们就业问题的主要出路。

“当前我国正处在社会转型时期，出现像‘蚁族’一样的新群体是正常的，政府应当重视这些群体的困难和利益诉求，完善社会保障和公共服务是政府应尽之责。”洪大用认为。

（据新华社电）

