

住建部：房价调控目标要听民意

要求各地听取社会意见,调控目标要取得社会支持,已公布城市要根据民意酌情调整

本报综合消息 为切实将住房价格控制在合理水平,近日住房和城乡建设部发出通知,要求各地在落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号),确定年度新建住房价格控制目标时,要在本地区内听取社会的意见,使各地调控目标的制定科

学合理,并取得社会的认同和支持。

已经公布本地区年度新建住房价格控制目标的城市,也要以适当的方式听取社会的意见,并根据听取意见的情况,酌情调整已发布的调控目标。

通知还要求各省级人民政府督促所辖各城市做好上述工作。

■ 调查

近半省会城市 “限涨令”瞄准 10%

房价调控目标大多与 GDP、收入增幅挂钩

公布房价调控目标“大限”已至,广州、深圳等一线城市高房价城市打破“沉默”,公布了今年新建住房价格控制目标。记者对比已公布的40余个城市年度“限涨令”发现,除北京外,没有一个城市出现“降”字,且大部分未提到具体数字,只是“与GDP和居民可支配收入增幅挂钩”。

半数重点城市 尚未公布

深圳3月29日宣布,2011年新建住房价格指数的涨幅低于本年度GDP和常住人口人均可支配收入的增长速度。3月29日晚,广州公布2011年度新建住房价格控制目标,房价涨幅要低于年度生产总值增幅和城市居民人均可支配收入增幅。

截至3月29日18时,包括京、津、沪、渝4个直辖市,以及内地27个省会城市在内,只有14个城市公布“限涨令”,大连、宁波、厦门、青岛、深圳5个计划单列市中,只有3个城市公布了目标。

调控目标多在 10%上下

已公布调控目标的省

会城市中,郑州、太原、济南、西安、海口等均将控制目标与GDP增幅或人均可支配收入增幅挂钩。记者发现,这些城市今年年初设定的GDP增幅预期大都在10%上下。

调控指标和GDP、居民收入增幅挂钩,源于今年1月公布的“新国八条”。其规定,2011年各城市政府,要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并于一季度公布。

“居民支付能力” 被忽略

“新国八条”提及的“居民住房支付能力”,被各政府忽略。全国工商联房地产商会会长聂梅生说,“居民住房支付能力”根本没有官方统计数字,地方政府如果要给外界承诺,怎么可能用这样的指标?

德佑地产研究主任陆骑麟表示,从历年统计局的数据来看,各个城市房价涨幅基本上都能控制在10%以内。在今年保障房增加供应的情况下,成交均价控制在10%以内的可能性几乎必然实现。

■ 盘点

最“给力”

北京提“降” 全国独一份

北京3月29日晚公布了新建普通住房价格控制目标:新建普通住房价格与去年相比稳中有降。

在已公布房价调控目标的城市中,北京是唯一一个出现“降”字的城市。

最“不靠谱”

榆树房价涨幅 不得超 50%

吉林省榆树市公布的房价控制目标要求低于

2010年新建住房价格增幅。2010年榆树市区新建住房平均价格同比增长达50.5%。

最“胸怀天下”

贵阳房价增幅 “看齐”全国

据报道,贵阳是最早公布房价调控目标的省会城市之一,其目标为“新建住房价格增幅不高于去年全国平均值”。

国家统计局的数据显示,2010年全国70个大中城市新建商品住宅销售价格全年平均涨幅在13.67%。

部分城市今年房价调控目标

上海

新建住房价格涨幅低于年度生产总值和城乡居民人均可支配收入增幅。

注:2011年上海GDP增长预期为8%左右。

广州

新建住房价格涨幅低于全市生产总值增幅和城市居民人均可支配收入增幅。

注:新建住房是指新建商品住房、限价房和经济适用房。2011年广州GDP增长预期为11%。

太原

新建商品住房年度价格涨幅不超过全市年度GDP和人均可支配收入增长水平。

注:2011年太原GDP预增13%,城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入分别增长10%和10%以上。

海口

新建住房价格涨幅要低于全市城镇居民人均可支配收入增长水平。

注:2011年,海口城镇居民人均可支配收入增长的预期目标为10%左右。

西安

新建住房价格不高于当年全市经济社会发展目标和人均可支配收入增长幅度。

注:西安GDP今年预期增长14%,城镇居民家庭人均可支配收入和农村居民人均纯收入增长15%。

兰州

新建商品住房价格涨幅不超过9%,低于GDP和城市居民人均可支配收入指标。

注:兰州预计今年GDP增14%以上,城市居民人均可支配收入增长10%以上。

沈阳

新建住房价格指数同比增幅低于当年城市人均可支配收入和经济增长幅度。

注:沈阳2011年城市居民人均可支配收入、GDP增幅的预期目标均为12%。

郑州

新建住房价格同比价格指数涨幅不高于年度经济发展和人均可支配收入增长水平。

注:郑州今年预期目标是,2011年城镇居民人均可支配收入增长10%,生产总值增长13%。

昆明

新建商品住房年度价格涨幅低于该市年度GDP和人均可支配收入增长水平。

注:昆明今年城镇居民人均可支配收入预期增幅为10%以上,GDP预计增长13%。

济南

新建商品住房均价涨幅低于城镇居民人均可支配收入增长水平。

注:政府工作报告显示,2011年济南城镇居民人均可支配收入将增长12%。

合肥

全市新建住房年度价格涨幅不高于全市年度GDP、居民可支配收入增长幅度。

注:今年合肥主要经济预期目标分别为,GDP增长16%,城镇居民人均可支配收入增长13%。

宁波

新建住房价格全年涨幅要低于2011年度市区居民人均可支配收入的增长幅度。

注:宁波预计今年市区居民人均可支配收入增长10%。

厦门

新建住房价格同比涨幅明显低于全市年度GDP和人均可支配收入增长幅度。

银川

新建商品住房价格上涨幅度控制在当年城镇居民人均可支配收入的增长幅度以内,同比增幅低于10%。

深圳

2011年新建住房价格指数的涨幅低于本年度GDP和常住人口人均可支配收入的增长速度。

■ 四问调控

挂钩 GDP 合理吗?

北京大学房地产研究所所长陈国强认为,如果市场处在比较平稳的状态,房价调控目标和GDP、收入增长挂钩是可以的,比如二三线的中小城市。但是对北京、上海这样的城市肯定不合适。

经济学家马光远在其博客上更是直言不讳:挂钩很荒唐。他说,这意味着大城市今年房价涨幅普遍在10%左右。这样的目标,显然和民众的期待大相径庭。

两个挂钩 哪个为准?

各地将“住房价格不高于当年GDP和人均可支配收入增长幅度”作为调控目标。有民众质疑,到底是按哪个数据进行调控?如太原,2011年GDP预计增13%,居民人均可支配收入增长10%以上。中国房地产研究会副会长胡志刚表示,作为专家,他也不好判断该用哪个数据进行计算。胡志刚说,这种目标根本就不需要定。

为何不提 “降房价”?

陈国强表示,他查阅了中央文件,表述为“遏制房价过快上涨势头”,并未将“降房价”提出来。“调控本意是控制房价上涨的幅度,制定比较低的涨幅目标是必然的。”不愿透露姓名的一位专家说,“新国八条”将地方政府能否完成调控目标作为问责的标准,所以地方政府会模糊化、宽松的公布调控标准,以免年底被问责。

为何各地 不积极?

“限涨令”大限前,部分一线城市“迟迟未动”。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林接受采访时说:“各地政府制定的控制目标要综合考虑地方资源、房价和居民收入水平、保障性住房和土地供应等因素。一线城市由于评估过程很复杂,考虑因素多,因此谨慎地作出判断,靠后公布可以理解。”

胡志刚说,一些地方城市放缓出台调控目标,显示出在调控的心态上和中央政府有所不同。中央和地方站的角度不一样,“地方没钱,找来找去就把眼睛集中在土地上”。

(据《新京报》)