

从限购到限价,政府与市场的边界在哪里

# 北京市限制预售证发放调控房价

预售证正在成为北京市控制房价上涨的一张王牌。今年房子卖什么价格将不再只由市场决定,政府部门将直接进行价格干预。

从今年4月开始,只要一个楼盘的拟售价格不被北京市住房和城乡建设委员会认可,就将无法获得预售许可证。也就是说这些商品房将不能获准在市场上出售。这意味着,北京市在调控房地产市场上,已经从“限购”直接走向“限价”。

北京市房地产交易管理网的数据表明,从今年4月1日至5月31日,共有41个楼盘获得预售许可证,而去年同期则有52个楼盘获得预售许可证。

获得预售许可证的楼盘大幅减少,市场供应很可能无法大量形成,这将不可避免地对市场预期造成影响。北京版国五条细则正在落实。



## 预售证成撒手锏

今年3月30日,北京市出台国五条实施细则,被称为最为严厉的房地产调控措施。与全国其他城市的实施细则不同的是,北京版的实施细则强化了行政的干预。

其中,最为引人注目的就是要对楼盘价格进行限价管理。如何限价呢?北京市住房和城乡建设委拿出的方案是:对报价明显高于项目前期成交价格和周边在售项目价格且不接受指导的商品房项目,可暂不核发预售许可证或暂不办理现房销售备案。商品房项目在销售中,要继续严格执行明码标价、一房一价规定,实际销售价格不得高于申报价格。

在这个政策出台时,业内并没有对其执行抱有多大的期望。在很多专家和开发商看来,这样的政策执行难度太大,难以成为常态化的操作方式。

然而,让专家和开发商大跌眼镜的是,这一政策真的开始施行了。

国内一家大型房地产开发企业的高管告诉中国青年报记者,从4月开始,预售证突然就变得难以办理了。

“北京市住房和城乡建设委员会对价格看得很死,只要报的价格高了,预售证肯定被卡。”这位高管告诉记者,去年,北京大兴区多个楼盘销售得都很好,价格也一路走高,这些楼盘

的开发商试图今年以更高的价格开盘入市,结果预售证都被扣住。

在大兴区,一个楼盘在去年3月的预售价格为每平方米1.3万元起,今年计划以每平方米两万元的价格再开一期,结果未通过北京市住房和城乡建设委员会的审查,至今没有得到预售证。而在房山区,一个楼盘去年12月的预售价格为每平方米1.9万元左右,今年计划以每平方米2.3万元的价格再次开盘,也未获得预售许可证。

根据这位高管的介绍,这种情况不是发生在一两个项目上,也不是针对小开发商,而是对北京市所有的商品房项目,众多知名大开发商也都遭遇了这种状况。

究竟有多少原本定于四五月开盘的楼盘因为价格问题被暂停发放预售证,至今还没有公开的统计数据,流传在房地产业内的一个说法是,超过40个楼盘预售证被暂扣。

而从北京市房地产交易管理网上的数据来看,今年四五月获得预售许可的楼盘,确实在价格上做出了让步。

比如一个位于通州的楼盘,去年12月获得预售许可的房源,其价格在每平方米1.7万元左右,但其今年4月底、5月底又分别获得预售许可,这部分房源上报的价格依然在每平方米

1.7万元左右。

“我们现在很痛苦,如果正在建设的项目不能及时拿到预售许可,那么企业的资金回流就会出现问题。”上述房地产企业高管表示,在楼市形势不好的情况下,开发商会选择低价入市,但如果销售形势转好,为什么还不能调整价格?

这个问题没有答案。

从去年5月开始,北京、上海等一二线城市的楼市逐渐由凉转热,并一直持续至今。

今年5月19日,国家统计局发布4月70个大中城市房价情况。结果显示,70个大中城市中,环比上涨的城市有67个,其中一线城市涨幅尤其明显,北京新房房价连涨11个月。而同比看,北京、上海、广州、深圳等一线城市涨幅均在10%以上。

不仅如此,在一二线城市,土地市场也开始热闹起来。5月,北京、上海、广州、南京等城市相继拍出高溢价的地块。在北京,夏家胡同地块由于报价太高,最终被暂停出让。

市场的再度火热,不得不让人担心政府控制房价的目标能否顺利实现。也许正是这样的原因,让北京市政府部门下定决心,要严格执行限价的政策,而要执行这个政策,最大的撒手锏就是控制预售许可证。

## 博弈会持续多久

看起来,这是一场风险颇大的博弈。

如果因为价格问题得不到预售许可,整体市场的供应会不会出现短缺,从而导致真实交易的价格反弹?

这是很多人担心的问题。在经济学上,当一件商品的价格被人为管制时,市场会以各种方式摆脱这种管制。美国纽约市也曾经试图直接管制不断上涨的房价,但最终的结果是,房价降了下来,但买房则必须同时购买家具,家具的价格要远远高于房子的价格。

目前,北京楼市已经有了摆脱价格管制的种种尝试。比如有的开发商不上调预售价格,但在售房时再收一笔不菲的装修费用。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖告诉记者,政府目前的做法是延缓住房需求的入市时间,在这个背景下,任何市场回暖的表现都会让政府紧张,并被行政干预。

胡景晖所说的这种情况并不鲜见。在北京

楼市,已经多次出现用暂停出让土地来冲淡市场看涨预期的做法。

“开发商与政府就开盘价格还将继续博弈。预售证发放速度受限,会让新增市场供应无法兑现。这恐怕是政府特别需要注意的地方,如何平衡市场的供求?”胡景晖说。

不过,对于市场供应的担心,也有不同的看法。

北京中原地产总监张大伟就认为,尽管北京市场上拿到预售许可证的楼盘虽然同比没有增加,但也不是就彻底暂停了。四五月拿到预售许可证的楼盘依然有。这种状况对部分项目会造成影响的,但对整体市场来说,目前还很难说是否真的影响了供应。

“北京市采取这种方式也是迫不得已,现在涨幅太快,政府压力确实大。”张大伟说,当然这种做法有问题,如果在当初出让土地的时候就约定后期楼盘的涨幅,那还能让人接受,但实际

并没有这样的约定,现在突然就不让开发商调整价格,确实有些说不通。

从现在的情况看,很多开发商不愿就价格问题做出妥协,从而与政府部门处在僵持的状态。

北京一个高端住宅项目尚未开盘,但已经接到北京市住房和城乡建设委员会的提醒:价格不得高于周边项目,否则会很麻烦。

让开发商觉得肉痛的是,在经历了限购导致的市场冷清之后,好不容易看到了市场的重新活跃,但这块大蛋糕现在却吃不到嘴里。

一家大型房地产企业所做的市场调查显示,在各地国五条细则出台之后,观望人群已经在减少,按原计划准备买房的人群在增加。由于限购的升级,一些人群将目光转向商铺。目前北京的商铺销售情况非常好。

这样的博弈将会持续多久?目前没有人能作出判断。

## 给房地产市场喂的药对不对症

对于房地产市场的调控,政府部门使出了十八般武艺,不能说没有效果,但总是难以让公众满意。

在北京,这次的调控干脆直接干预价格。

“这是最直接的调控方式。”中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强说,政府直接参与市场定价,通过这种方式来控制房价,短期内会影响项目的价格和上市时间,能够获得理想的数据统计,但这决不是好办法。

陈国强告诉中国青年报记者,这种直接的行政干预必然会扭曲供求关系,因为影响了项目的上市时间,长期来看,供求矛盾恐怕难以得到缓解。目前楼市的根本问题并没有得到解决,靠这种方式依然无法解决楼市的根本问题。

在他看来,现在需要认真考虑的是,如何厘清政府与市场的边界。政府要做什么,企业要做什么?两者之间不是没有界限。政府要做的是制定合理规则并做好监管,至于建什么样的房子、卖什么样的价格,都是由市场决定,政府不应伸手过长。

“政府要增加供应,对那些已经出让的土地,能否督促开发商尽快建设形成供应?另一方面,保障房欠下的账要尽快补上。”陈国强说。

对于政府和市场的边界,已经有了无数次的讨论,但尴尬的是,当遇到具体的问题,这个边界往往就被模糊化。

在中国消费者协会副会长、中国人大商法研究所所长刘俊海看来,原则上政府不应该干预市场的微观活动,但现实中却总是存在干预价格的行为。

“北京市的愿望是好的,试图控制房价的过快上涨,但方法不可取。”刘俊海说,限购就已经是不对的做法,现在又升级到限价。每个楼盘的具体情况各不相同,拿地时间不同,使用的材料不同,成本也是不同的,如何能做到价格的均一化?现在对房地产市场喂的药太多了,而且不太对症,需要政府反思。

刘俊海告诉记者,政府与市场的边界如果不清晰,就会带来市场的伤害,最终吃亏的还是普通百姓。当市场失灵的时候,政府需要出手。但现在的市场是不是已经失灵了?或者市场中有哪些部分失灵了?政府部门有没有准确的判断?

“房价并不是衡量房地产市场是否理性的唯一标准。”刘俊海说,在房地产市场,土地制度与腐败问题是长期存在的大问题,需要政府在这方面做出改进。今年两会以来的机构改革不断传递信息,政府要放权,在房地产领域能否也更多地还权于市场?政府部门能否真正听取各方不同意见,从而做到开门决策、透明决策、科学决策?

(据《中国青年报》)