

# 26城房价涨超10% 调控年度目标落空

## 调控问责制遭遇“软执行” 2014年行情依然看涨

### 现状 “招式”频出难控房价

#### 大多数二线城市居民人均可支配收入跑不过房价

国务院2013年初出台的“国五条”要求,各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外)要制定并公布年度新建商品住房价格控制目标,建立健全稳定房价工作的考核问责制度。多地城市为此提出,当地新建商品住房价格涨幅不高于本年度城市或城镇居民人均可支配收入实际增长幅度。北京、上海等地明确要“基本稳定”。然而,过去的2013年,中国许多城市房价都出现明显上涨,完成房价调控目标基本无望。

综合新华社、北京《中国青年报》、《经济参考报》报道,根据中

国国家统计局最新公布的中国70个大中城市住宅销售价格变动情况,一线城市新建住宅价格已连续3个月同比涨幅在20%以上;厦门、南京、西安、武汉等26个城市新建商品住宅价格同比涨幅达到或超过10%。数据显示,扣除价格因素影响后,大多数二线城市的居民人均可支配收入的实际增速都未超10%,广州为8.1%,深圳为8.6%。这一数据远低于房价上涨幅度。

迫于房价调控目标的压力,2013年第四季度以来,多个城市集体发力进行调控升级。“京七

条”、“沪七条”、“深八条”、“穗六条”等政策相继出台,武汉、南京等二线城市也纷纷出台“新政”,内容无外乎严格限制新房价格审批、提高外地居民限购年限、提高或研究提高二套房首付比例等抑制供需两端的调控方式。

中原地产市场研究部总监张大伟分析,“综合数据来看,四个一线城市完成房价调控目标几乎不可能;房价涨幅超过10%的城市完成目标希望渺茫;还有23个涨幅在8%至10%之间的城市完成年度调控任务的难度同样非常大。”

“北上广深同比涨幅高达20%,26个主要城市涨幅超10%,69个城市房价上涨……”2013年中国房价涨势一片,这与年初各地制定的房价控制目标相差甚远。

国务院2013年初出台的“国五条”要求,各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外)要制定并公布年度新建商品住房价格控制目标,建立健全稳定房价工作的考核问责制度。不少分析人士指出,房地产作为支柱行业的地位,也决定了问责制落实的难度,“如何问责,谁来问责,对谁问责”等都会遭遇“软执行”。



▲2013年以来,一二线城市房价疯狂上涨,不少城市的房价调控目标注定落空。近日,中国指数研究院发布的报告显示,厦门12月新建住宅平均价格为18840元/平方米,环比上涨2.39%,涨幅超越北京、上海、广州,全中国排名第三。图为车辆5日开过厦门市中心的街道。 中新社

### 挑战 “问责制”遭遇“软执行”

#### 调控难以触及地方政府的根本利益——土地财政

事实上,严控房价一直是各地贯穿全年的工作,不少城市使出“浑身解数”,创新调控“招式”。抑制供需两端,统计数据被“压低”,短期内降了温,但未有实质性影响。

如北京在2013年初“国五条”落地细则中明确要求“新项目价格不高于周边,老项目价格不高于前期”,临近年底又要求每平方米单价超过4万元(人民币,下同)的新盘不予发放预售证。一些地方甚至在调控细则中明确表示“加大中低价中小户型产品审批”。上海、广州等地大量推出郊区盘以平抑房价。

但业内人士表示,调控难以

触及地方政府的根本利益——土地财政,也就难以控制住房价。

中原地产统计数据显示,2013年中国主要的40个城市,土地成交额高达14707亿元,同比2012年上涨45%。北上广深等一线城市全面创造年度土地成交新纪录。

“一面是政府高喊‘严控房价’,另一面却是‘放任’土地市场成交火爆,暴露的恰是地方政府对土地财政的过于依赖。”张大伟表示,房价与地价总是相互影响。在楼市火爆的时候,地方政府更愿意多卖地,而缺乏真正控制房价的动力。目前看来,房价控制目标集体不达标将成必然。

“房价调控目标难以实现,严厉问责不能落空。”中国指数研究院华中市场总监李国政表示,问责制的权威性受到挑战,势必削弱调控政策的影响力。购房者不仅对“屡调屡涨”的房地产调控措施失去信心,甚至也会质疑楼市长效调控机制。

不少分析人士指出,房地产作为支柱行业的地位,也决定了问责制落实的难度,“如何问责,谁来问责,对谁问责”等都会遭遇“软执行”。

经济学家马光远表示,房价调控目标是政府对于民众的“承诺”,没有完成目标而“爽约”,蒙混过关只会丧失公信力。

### 探讨 “上有政策,下有对策”冲抵调控效果

#### 加快推动土地制度改革、房产税扩容等令人期待

事实上,除了房价调控年度目标“落空”,个税调控也被“悬空”,除北京外,多城市在执行中未公布房屋交易20%个人所得税的征收实施细则,政策变成了“只听楼梯响,不见人下来”。而在历次调控过程中,“上有政策,下有对策”的现象冲抵调控效果。购房者为了突破家庭限购数量,“假离婚”之类的招数“应运而生”;开发商为了逃避限价监管,拆分精装、毛坯合同变相涨价的行为屡禁不止。最后的结果是房价统计数据下降了,开发商钱也没少赚,但房价上涨的顽疾却难以治愈。

岁末年初,开发商推盘的积

极性明显降低,二手房市场的新增房源量和客源量也有所下降。

中国房地产学会副会长陈国强表示,各地年底调控“升级”大多从抑制需求角度出发,虽可拉低统计数字,但“治标不治本”。当前市场趋冷出现观望情绪,未来在刚需自住为主体的城市,需求仍将会得到持续释放。

高地价、高利润导致高房价的利益链难以拆除,地方政府放任土地财政依赖就无法改观。专家提出,要扭转这一局面,应贯彻好三中全会提出的要“完善干部考核评价制度”,“纠正单纯以经济增长速度评定政绩的偏向”。

中国房地产协会副会长朱中一表示,着眼未来,调控方式上会有所变化,以目标控制为手段的调控方式将会逐步淡化。2014年,应加快推动土地制度改革、房产税扩容等,不动产登记制度的出台令人期待。

住建部政策研究中心原副主任王珏林表示,中央对房地产市场的态度将由需求管理转向供给管理,下一步既要增加供给,又要释放存量。“楼市调控的任务和责任应下沉给地方,对个别房价上涨过快的城市要适时约谈,共同寻找房价上涨过快的原因,制定行之有效的办法。”



### 延伸阅读

#### 赴美买房1年花百亿美元 中国人成第二大海外买家

从2012年3月至2013年3月,中国人一年时间内在美购房的总价值达123亿美元,占当年外国人在美购房总额的18%,成为美国房市仅次于加拿大的第二大外国买家。

#### 中国投资者拿下纽约地标建筑

美国《华尔街日报》2013年12月19日报道称,中国民营企业复星国际12月18日以7.25亿美元收购位于曼哈顿下城的60层写字楼——第一大通曼哈顿广场。这是2013年中国投资者在美国房地产市场规模最大的交易之一。

正对美联储,毗邻AIG大厦,第一大通曼哈顿广场所在的位置在寸土寸金的纽约市可谓黄金地段。作为洛克菲勒家族两栋地标性建筑之一,第一大通曼哈顿广场由大卫·洛克菲勒本人亲自选择地段兴建。该广场自1961年竣工以来,从未转手过,一直为摩根大通所用。第一大通曼哈顿广场2009年被纽约地标保护委员会授予“纽约市地标建筑”的称号。伴随着复星国际从摩根大通手中进行的高调收购,这座历史悠久的著名建筑,在2013年末,归于中国私人资本的囊中。

#### 媒体赞中国投资者钱多人精明

美国媒体称,虽然富有的海外买家在任何市场都很容易

被视为“人傻钱多”,但是中国投资者的行为看来是经过精心盘算的。

对于中国投资者2013年不断地在全球最重要城市购买房地产的行为,全球商业和经济趋势分析公司荣鼎集团研究人员蒂洛·赫恩曼表示,在市场和政策的支持下,中国投资者把目光放到了一些海外市场的房地产上,这些市场规模比较大且稳定,如纽约或其他大城市。美国商业房地产市场的潜在回报率将高于世界其他地区。写字楼空置率下降,租金价格趋于平稳,这些都预示着美国经济环境的改善。

据美国《华尔街日报》统计,自2004年以来,中国民营企业而非国有上市企业的海外并购数量一直稳步增长。2013年迄今为止共完成交易238笔,金额243亿美元。在本土已大赚特赚的中国投资者现在把投资目标投向海外市场,以期寻找更安全、更稳定回报的资产。他们正撤离中国本土昂贵的房地产市场,且日益增值的人民币让纽约、旧金山等地的房价看起来不再是那么高昂。

英国《经济学家》杂志将中国投资房地产市场的行为与日本上世纪80年代投资美国房地产市场的行为进行了比较,认为中国私人资本的海外投资目前看上去更为合理。

北京《新京报》