

聚焦“两会”人居话题

当前的市场,一方是对稳定房价的信心十足,一方是对未来房价上涨的长期看好,这让静听楼市声音采取行动的购房者左右为难。土地供应、保障房建设、置业心理等困局尚未解开,已经上了高速跑道的房价或许也难以戛然而止。

在今年的“两会”上,治理高房价、遏制房价过快上涨的呼声甚高,甚至有多位省部级官员对房价表态:抑制房价铁了心。房价究竟将驶向东还是西,建业住宅集团(中国)有限公司董事长胡葆森在接受媒体采访时表示,房价不能增长过快,只要政府能大力解决好面对中低收入阶层的经济适用房、廉租房的问题,他相信房价能够得到合理遏制。

晚报记者 王亚平

# 房价要稳定 不行也得行

“两会”住房话题成热点 专家解读本地楼市发展

## 郑州房价是否偏高

2009年房价的上涨之快出乎人们意料,高房价令诸多社会现象愈加突出,如“蚁族”、“蜗居”,以及白领的返乡置业等。类似北京、上海、广州、深圳这样的大都市,都是白领们曾经热衷的城市,眼下,那些在这里工作过几年的白领们因不堪昂贵、紧张的生活压力,不得不萌生退意。

在高房价的现实背景下,老百姓的幸福在打折,青春同样在缩水。那么作为中原崛起的领军城市,郑州的房地产市场有着怎样的供需关系,房价算不算高?

建业住宅集团(中国)有限公司董事长胡葆森在接受媒体采访时表示:“在过去的5年间,河南的房价基本上是一个平稳的态势在增长,但增长幅度还是和河南省的经济发展水平和老百姓支付能力的增长速度没有完全脱节,总体来说还是在在一个比较正常的水平上。”

不过,他也分析说,郑州市民平均收入大概不到两万元,如果每户有三个人可以达到这个水平,这个家庭的年收入就是5万元至6万元,按照正常的比例,商品房的价格应该是家庭年收入的5倍到8倍。所以买100平方米的房子,价格在30万元至40万元是合理的,也就是说每平方米3000~4000元才合理。可现在已经到了每平方米5000元了。当然还有很多年收入不到5万元的中低收入者,他们的住房应该用经济适用房和廉租房解决,而高于5万元的可以用商品房解决。郑州现在的房价已经高于合理的价格水平,大约高出20%。

他的这番分析得到许多购房者的支持,同时也影响了部分老百姓的购房心理。“两会上,多位政府高层领导直言要稳定房价,是不是意味着今年的房价会有一定的下降,置业可以观望一段时间?”近期,穿梭于各大售楼部看房的刘磊满怀疑问。

“郑州房价上涨的主因是供不应求,从去年至今,供应量一直没有明显放大,但是郑州却集聚了全省的优质资源,从2003年至今,非郑州本地人在郑州置业者均占到50%以上比例,尤其是随着轨道交通和市政配套的成熟完善,其投资价值愈加凸显。因此,今年郑州的商品房价格或许会是稳中有升的格局。”郑州同致行地产顾问有限公司副总经理耿大勇认为。

谈及房价,郑州永威置业有限公司副总经理马水旺直言:“当前从政策面看,仿佛到了一个十字路口,但郑州楼市投放量不大,需求还大量存在,今年房价应该不会大起大落,或许是平稳过渡甚至有冲高的可能。”

2月楼市,全国各大城市几乎均以“冷”字收场,同时,“量跌价挺”的怪状让购房者不知所措。对此,业内专家认为,春节前后,不是传统的购房旺季,其数据也不具备一定的参照性,3月份的市场表现往往能够透露出一些信息。

“现在的市场现状是,只要有合适房子推出,就有一大批购房者在等着购买。”耿大勇如此表示,“房子基本上就不愁卖,价格的上浮也成为自然之事。”

在2009年抛出“三恐慌”观点的河南王牌企划有限公司董事长上官同君看来,今年的“三恐慌”现象将会延续并出现一些新的特点,“两会上的各种言论让人们

“两会”期间,胡葆森在接受媒体采访时表示,房价不能增长过快,所谓的合理,应该是和老百姓收入增长的幅度以及我国国民经济发展的速度相适应。决定房价的短期因素还是在供求关系上,只要政府能大力解决好面对中低收入阶层的经济适用房、廉租房的问题,他相信房价能够得到合理遏制。

按照目前的房价需求,他认为特别是商品房的价格应该和市场结合起来,让市场这只手来调节商品房的价格。百姓所关注的经济适用房和廉租房,则要由政府加大力度去解决,提高这类房在整个房子供应体系中的比例,中低收入阶层过度地关注商品房的价格,实际上没有关注到问题的根本。按照目前郑州商品房的价格,很多中低收入阶层购买都很吃力,所以加大

## 恐慌助推买卖热情

的恐慌情绪有所缓解,但买卖热情依然不减。且在全省范围内,郑州的资源优势决定着其楼市有庞大的需求在做支撑,房价下降的概率很小。”

同诸多业内人士一样,上官同君认为今年房价将稳中有升,但是他认为,为了保证公司项目的可持续运作,之前恐慌性拿地的开发商有可能在今年五六月份随着资金链的紧张继而出现恐慌性抛售的现象。

这一现象能否出现,目前尚不得而知,不过通过“两会”,马水旺感受到政府对遏制房价上涨的信心很大,“假如上半年房地产开发增速超过30%以上,且房价还是大幅上涨的话,国家肯定会出台较为严厉的举措”。

## 租房体系引导住房消费观

经济适用房和廉租房的供应才是解决问题的根本途径。

在温总理作的政府工作报告中,上官同君对租房体系的首次明确提出倍为关注。“这是国家首次明确提出租房体系建设,倡导住房租赁消费,盘活住房租赁市场。这是一个伟大的创举。”

王牌地产研究院认为,这是近几年国家对房地产市场宏观调控以来,国家首次引导老百姓的住房消费理念,不过还比较含蓄;住房租赁市场就是周转房,类似于农民工公寓和大学生公寓等,就等同于政府引导老百姓住房消费要量力而行;政府对于房地产的宏观调控,一直在土地、税收等方面,忽略了住房消费理念的理性引导,对于住房租赁市场的管理是一个系统工程,和老百姓住房消费观念的转变一样需要时间。

在分析房价上涨原因时,除了土地供应紧张之外,马水旺还颇为强调贫富差距的扩大以及城乡差别的逐步拉大。“两会”上,贫富差距问题也成为一大焦点备受关注,政府工作报告也指出要逐步形成公开透明、公正合理的收入分配秩序,坚决扭转收入差距扩大的趋势。

上官同君认为,要营造和谐的楼市氛围,房地产主管部门应引导开发商建立一个有序的市场营销大环境,只有开发商完全引入了阳光销售工程,即公开房价、公开房源、公开优惠、公开承诺,让政府主导的、开发商参与的、舆论推动的和谐楼市供销氛围,才会彻底消除老百姓恐慌性购房的现状。

除此之外,国家对房地产的宏观调控历来都是硬着陆,但是房地产刚性需求的有效疏导关键症结在于“老百姓的住房消费观念”,买不起房可以租房,租不起房可以享受政府面向低保家庭的廉租房,买得起房可以购买商品,中低收入家庭又可以向政府申购经济适用房,如此一来构成了国家完善的住房保障体系。

在完善住房保障体系方面,郑州已走在前列。今年初,郑州市住房保障和房地产管理局局长王万鹏就表示:“2010年不仅要加大经济适用房、廉租房的供应量,还要建设一个公共租赁住房试点,目的就是要解决‘夹心层’家庭的住房困难。随着发展,公共租赁住房的保障范围还要突破户籍限制,用于满足来郑务工人员和大中专毕业生住房需求。”

## 相关链接

### 代表建言

- 住房和城乡建设部部长姜伟新对稳定未来房价持极为坚定的态度,“能稳定,总理都说了,不稳定怎么行?肯定行!不行也得行!”
- 全国政协委员、清华大学经管学院金融系主任李稻葵则称当前的房地产状况是“谁也玩不赢的游戏”。他说在这个游戏规则下,消费者、居民、地方政府、开发商都是受害者。他认为在中国特定的经济情况下,房地产业不可能完全由市场主导,必须由政府直接干预。
- 全国政协委员、上海市社科院城市与房地产研究中心主任张泓铭认为:“住房是人生活的必要条件,人首先要保证生存才能谈到经济发展等其他活动。政府管理国家的初衷是为全体人民谋福利,提供住房保障是解决民生问题的主要抓手。”
- 在全国政协委员、大连万达集团董事长王健林看来,现在政府加大住房保障力度,应该更多兴建廉租房,而非经济适用房。因为经适房现在成了一种稀缺资源,而当分配资源的权力在少数人手上时,“怎么会不滋生腐败呢?”
- 全国政协委员、北京大学经济学院教授李庆云说:“除了1000多万城市低收入家庭和林区、垦区、煤矿等棚户区家庭外,每年1000多万新加入就业的年轻人和数量更大的农民工的住房需求,靠市场是绝对不可能实现的。凭他们的收入根本买不起房。”因此,政府把责任挑起来是必然之选。
- 全国政协委员、武汉百步亭集团董事局主席茅永红认为,各地应当从实际出发,以保障基本居住为前提,对保障性住房的房屋质量、配套设施、工程造价、周边环境等制定出相应标准,并严格执行标准。
- 全国政协委员、山东经济学院房地产经济研究所所长郭松海建议,加快开征物业税的研究和征前准备工作。他认为,开征物业税,可以抑制房地产市场的炒卖行为,对房地产虚高价格进行调节,对社会弱势群体的住房税费予以减免优惠,这有利于缩小社会贫富差距,促进房地产市场健康稳定发展。