

房价五问：如何从“蜗居”走向“安居”

《蜗居》，一部电视连续剧，播出后在广大观众中引起了热议。为什么虚构的故事和情节能产生这么大的现实反响？主要是由于它折射出都市“房奴”的辛酸苦辣，道出了无房族的困惑与无奈。近年来，房价过高的问题越来越引起社会普遍关注。

安其居，才能乐其业。住房是关系亿万群众切身利益的重大民生问题，“住有所居”是建设社会主义和谐社会的重要目标，是让人民群众共享改革发展成果的重要体现。遏制房价过快上涨，更好满足人民群众住房需求，是保障和改善民生的重大任务，是促进经济健康发展和社会和谐稳定的重大课题。

●目前中国的房价到底有多高？

“商品房”、“房价”这些词越来越多地出现在中国人的生活中，只是最近十几年的事。新中国成立后很长一个时期，城镇居民实行的是福利分房制度。虽然名义上是免费住房，但由于“僧多粥少”，人们总体居住条件长期得不到改善，筒子楼、大杂院、三代同居一室的情景，很多人至今还记忆犹新。

为更好满足人民群众的住房需求，改革开放后，我国开始探索城镇住房制度改革。1998年后停止住房实物分配，全面推进城镇住房制度改革。此后10多年，城镇住房建设规模不断扩大。1998年—2008年，新建住房65亿平方米；城镇居民居住条件显著改善，人均住房建筑面积达28平方米，为1978年的4.2倍；商品房发展迅速，城镇住房主要由市场供应的格局基本形成；住房保障初显成效，到2008年年末已解决800多万户城镇低收入住房困难家庭的住房问题；房地产业成为经济增长的重要动力，2009年房地产业增加值占国内生产总值的比重达5%。

在住房制度改革取得明显成效的同时，近年来房价过高的问题十分突出。受国际金融危机影响，2008年下半年房价曾一度有所回落，但2009年第二季度以来，房价迅速回升并大幅上涨。数据显示，2009年全国住宅平均价格涨幅达25.1%。大城市更为明显，今年一季度北京商品房均价达21880元/平方米，比去年同期上涨了88.4%。前不久，央行公布的一份针对全国储户的调查显示，超过70%的居民认为房价“过高，难以接受”。那么，目前房价到底有多高呢？

由于不同国家和地区的发展阶段、文化、地理环境等状况的差异，衡量房价高低还没有一致认可和普遍适用的标准。不少专家学者在研究房价问题时，大都参考两个指标，一是房价—收入比，二是房价—租金比。房价—收入比，指住房价格与城市居民家庭年收入之比，反映的是居民家庭对住房的支付能力和负担程度，一般为比值为3—6之间，而2009年北京、上海、深圳等城市的房价—收入比都超过10。房价—租金比指每平方米月租金与每平方米房价的比值，通常认为低于1:300就意味着房地产泡沫已经显现。目前，我国一些大城市的房价—租金比在1:500左右乃至更低。另外，也有人把中国的房价与国外一些城市的房价对比。2009年12月纽约房价最高的曼哈顿区的中间价格约合每平方米人民币2.75万元，德国首都柏林的普通住宅每平方米均价约合人民币1.7万元；同期我国一些大城市的房价已接近甚至超过这两个数字，而我们的收入水平却相差数倍。通过这些分析可以看出，我国部分城市的房价确实明显偏高。

当然也要看到，当前人们所热议的高房价，主要还是针对一些大城市特别是特大城市而言的，不同地区、不同城市房价水平的高低不能一概而论，需要根据具体情况进行具体分析，作出客观判断。

●房价过高症结何在？

面对过高的房价，很多人坦言越来越看不懂楼市了，买房似乎成为遥不可及的梦想。那么，到底是什么促成了目前的高房价呢？究其原因，大致有以下几个方面：

投资推动。随着人们收入增加，投资需求日益旺盛。但目前投资渠道偏少，近年来房价持续走高，使很多人以为房价只涨不跌、买房只赚不赔，纷纷加入“炒房大军”，住房消费存在严重的“投资化”倾向。投资过度就是投机，投机性购房之风愈刮愈猛，对高房价起到了推波助澜的作用。

资金推动。因为货币政策相对宽松，市场流动性充足，也就是说市场流通中的钱过多，2009年我国新增信贷规模近10万亿元，相当于过去三四年的增量。资金充裕必然刺激投资需求，而一些实体经济受金融危机冲击尚未完全走出低谷，大量资金就涌向房地产市场，必然使房价过快上涨。

地价推动。近年来，“土地财政”导致的地价上涨成为高房价的一大推力。所谓“土地财政”，就是地方政府依靠出让土地使用权取得的收入。比如，2009年沿海地区某市土地出让金收入达1200亿元，是地方财政收入520.79亿元的2.3倍。由于很多地方政府对“土地财政”过分依赖，对房地产业拉动经济增长过于倚重，再加上现行土地“招拍挂”（即土地用招标、拍卖、挂牌等方式出让）制度不完善，价高者得，造成“地王”频出，地价与房价相互影响、交替上涨。

制度原因。我国房地产市场的发展历史只有10多年，体制机制还不健全。比如，由于住房兼具民生和商品双重属性，大多数国家住房既有市场供应的商品住房，又有政府支持投资的公共住房，我国在过去10多年较为重视通过房地产市场解决住房需求，面向低收入群体的保障性住房供应不足，欠缺过多，造成住房供应的结构性失衡非常严重。再比如，房地产税收制度不健全，中国是世界上少有的不征收不动产税的国家，使拥有或囤积大量住房的成本过低，也助长了投机。同时，房地产市场还存在不少权利不对等、信息不对称、竞争不充分的问题。

特别应看到，房价过高还与城镇化快速发展有关。近年来，城镇化持续快速发展，大量农村人口向城镇转移，城镇化发展和城镇人口自然增长对住房产生了新的较大需求，住房供应问题比较突出。按照1998年—2008年的城镇发展速度推算，到2015年，我国城镇化率将提高到52%左右，城镇人口将超过农村人口。今后5年内，预计城镇每年增加1500万人，每年新增家庭500万户，其中大城市的城市人口聚集效应更加显著。同时，随着我国经济的快速发展，居民消费结构加快升级，住房改善需求显著增加，也加剧了城镇住房的供需缺口，带来了住房价格上涨的压力。

从更深层的意义上讲，高房价也是经济社会发展中的许多矛盾在住房领域的反映。比如，长期存在的城乡、区域发展不平衡问题仍然突出，大量人口向东部地区和城市集中，造成这些地区住房压力过大；比如，现行的财政体制使地方政府的事权与财权不对称，成为引发“以地生财”问题的重要原因；比如，腐败现象在房地产领域比较突出，导致国家宏观调控政策执行力弱化；等等。这些问题都直接或间接对房地产市场产生着影响。高房价不单单是房地产领域的问题，而是各种因素共同作用的结果。

网友提问

网友：有人说高房价说到底还是刚性需求支撑的，那么，房地产市场的刚性需求有多大，能在多大程度上决定房价走势？

答：所谓刚性需求，是指供求关系中受价格影响较小的需求部分。房地产市场的刚性需求，主要是指人们买房自住的需求，既包括首次购房，也包括改善性住房需求。一方面要看，由于城镇化加速、消费结构升级、“小家庭”增加等因素的影响，住房的刚性需求是比较大的。另一方面也要看到，刚性需求会受价格、政策和心理预期的影响，如果房价过高，大部分刚性需求会推迟实现。只有房价回调到部分购房者能承受的程度，刚性需求才有可能释放。因此，仅靠刚性需求，支撑不了高房价。但刚性需求的存在，可以避免房价暴跌。

●为什么要高度重视房价过高问题？

“蜗居”、“蚁族”、“房奴”、“裸婚”……这些热词的流行，表明高房价已经成为人们生活的“不可承受之重”。而历史和现实的很多教训都深刻地警示我们：房价问题事关全局，如果长期居高不下，必将成为整个经济社会发展的“不可承受之重”。

高房价直接造成普通群众买房难。面对目前过高的房价，很多人只能望房兴叹。“我不关心房价了，反正也买不起”，道出了目前很多人特别是年轻人的无奈。而对于因各种原因迫不得已必须买房的人来说，则会给自己甚至整个家庭带来长期、沉重的经济负担和心理压力。

高房价容易助长经济泡沫化。房地产业牵涉行业众多，房价过高必然带动上下游一系列产品的价格上涨，造成背离经济发展基础的“虚假繁荣”，使经济泡沫化程度加剧。一旦泡沫破灭，房价大幅下滑，众多行业将会像“多米诺骨牌”一样应声倒下。比如银行的不良资产规模和比例将急剧增长，危及整个金融系统的安全，并进而对实体经济带来重创，甚至引发整个经济的衰退。1991年日本房地产泡沫破灭致使经济陷入长期的萧条和低迷，而美国次贷危机引发的国际金融危机阴影还未散去。前车之鉴，教训极为深刻。

高房价不利于经济发展方式转变。不少专家认为，房地产并不是一个对技术进步有明显推动的行业，它的过快发展，会增加更多的高耗能产品需求，使我们面临的资源环境压力更大。高房价使实体产业大量资金纷纷向楼市转移，必然挤压其他行业特别是高新技术产业的资源分配、金融支持和发展空间，不利于自主创新和产业结构优化升级。现在一些地方经济增长主要靠房地产业带动，财政收入主要靠卖地获得，银行收益和资产质量主要靠房地产业抵押贷款，房地产业已成为许多城市的经济命脉。这种过度倚重房地产业的发展模式，长期下去将严重危害经济的协调和可持续发展。

高房价使内需增长面临长期抑制。内需不振是制约我国经济发展的突出问题，为拉动内需、刺激消费，国家采取了一系列政策措施。但高房价会对扩大内需产生严重的“挤出效应”。人们为了买房往往透支了几十年的消费，使消费产生严重的结构性不足，过度消耗中低收入阶层的购买力，抑制社会中间阶层的扩大。

高房价将阻碍中国城镇化进程。在城里人都望而生畏的房价面前，农民要想在城市居有所居，更是难上加难。高房价无疑成为农村人口进城的“高门槛”，甚至成为比户籍制度更大的“围墙”，阻碍着农民进城脚步。

高房价严重影响社会公平。房价的飙升使开发商获得巨额

财富，也使那些收入高、买房早、买得多的群体财富增长加速，而其他一些群体则被挤出住房市场，从而使本来已经存在的贫富差距和各阶层间差距拉大，引发了社会情绪的焦虑，成为造成社会不和谐、不稳定甚至加剧社会矛盾的重要因素。

因此，房价问题不单是经济问题，也是事关国家发展全局和社会和谐稳定的重大问题。必须引起高度重视，采取有力措施坚决遏制房价过快上涨，促进房地产市场健康发展。

观点声音

住房可以是赚钱的商品，但更是基础的民生产品。房地产市场一旦成为投机者的乐园，投资者面对的必然是噩梦。

“省吃俭用攒首付，节衣缩食还贷款”——房奴生活的真实写照。

地方政府必须转变发展思路，不能再沉溺于地产投机所带来的“人气”和“财气”当中。

炒房已经成为“击鼓传花”的游戏，只是谁也不信自己会接到“最后一棒”。

●如何切实遏制房价过快上涨？

2010年4月14日，国务院召开常务会议，研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施。4月17日，国务院下发了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出五方面十条政策措施，被称为“新国十条”。这次调控措施力度之大、涉及面之广、针对性之强，被有的媒体称为“史上最严厉的房地产宏观调控”，受到广大群众的普遍欢迎，充分表明了党和政府遏制房价过快上涨的态度和决心。

“新国十条”发布后，许多大中城市结合实际出台了一系列具体调控措施，房地产市场出现由“量价齐升”到“量跌价滞”的显著变化。

据统计，全国绝大多数城市住房成交量明显下滑；5月上旬北京商品房成交量比4月上旬跌73.6%；“新国十条”出台后3周深圳新房销售面积比此前3周下跌近七成。一些城市房价出现松动迹象，投资者预期开始转向，出现投资客集中抛盘的现象。这表明，“新国十条”威力已经显现，房地产市场“虚火”有所“降温”。

但也要看到，目前调控取得的成效还是初步的。整体来看，房价仍然居高不下，未出现明显回落。4月份70个大中城市商品住宅销售价格涨幅17.3%，北京5月份新房开盘均价不降反升。能否真正使房价回归合理水平并保持稳定，还要看调控措施能不能坚持下去，使其效应进一步显现。因此，必须以坚决的态度把“新国十条”贯彻执行好，一抓到底，绝不动摇，促进房价稳定



【精品推荐】

中信红木有限公司自1997年创办以来，专业生产红木家具，以中式家具为主导，引领家居新潮流。十几年来，该公司严格按ISO9001:2000质量体系运行，连年获得“质量优胜单位”、“消费者信得过单位”和“诚信企业”等荣誉称号。公司产品成为北京人民大会堂选用产品。

中信红木有限公司占地面积2万平方米，拥有一系列专业生产设备，有专业技术人员及能工巧匠200余人，年产值3千余万元，利税超百万元，是全国大型红木家具生产企业之一。

该公司红木均采用进口紫檀木、黑檀木、鸡翅木、酸枝木、花梨木、红花梨等纯正红木，经低温烘干处理，精雕细琢而成，产品销往全国各地以及新加坡、日本、香港等国家和地区，公司同时承接酒店、宾馆、别墅等室内红木家具设计和生产及来样定做业务。

周海燕 摄

【楼市时评】

除了“收地令”还应有“惩罚令”

□张海英

态，而不仅是在调控期。

笔者注意到，南京发出三道“收地令”赢得了多数网友好评，网友们建议其他省市向南京学习。的确如此，全国楼市高温，土地违规遍地，但收回的土地却是“九牛一毛”。所以在这种情况下，南京只发了三道“收地令”就成为楼市监管的榜样。其实，每个城市即使发十几道“收地令”也不奇怪。

在笔者看来，南京连发“收地令”，表面上看起来对土地违规保持高压态势，但实际上还有不少“柔情”：从报道来看，南京只是收回了土地使用权和开发商缴纳的定金，并没有对违规开发商做出进一步的严厉惩罚。如此一来，对违规开发商所起到的惩罚和其他开发商的警示，意义就极其有限。

不比不知道，一比就知道南京“收地令”有多么“温柔”。先看看广州的例子吧。据相关报道，广州对违规开发商的处罚不仅仅是收地的问题，还要进行罚款——天河猎德片“地王”被没收土地出让金1.3亿元、金沙洲“地王”没收土地出让金4亿元、番禺中心城区南区一幅地块也被罚2170万元。

广州没收的是土地出让金，而南京没收的只是定金；广州对开发商还有罚款，而南京却不罚罚款。处罚力度一比较就清楚了，谁温柔谁不温柔一目了然。

再来看看北京惩罚违规开发商的例子。据报道，北京不仅收回了创50.5亿元

天价2009年北京“地王”，而且还暂停了违规开发商在北京土地交易市场的拿地资格。而我们未从南京“收地令”中看到取消违规开发商拿地资格。显然，南京没收土地与定金，不影响违规开发商再拿地，包括再拿这块地。

举北京和广州的例子，并不是特别要表扬，而是北京和广州相对而言，执法较严，更具惩罚性和警示性。南京除了“收地令”，还应该有更严厉的“惩罚令”。

其实，楼市存在这种情况，就是开发商由于种种原因高价拿地，开发时由于市场变化或企业情况有变，不得不放弃土地；如果强行开发，亏损更多，而让政府收回反而亏损要少。据我所知，某个开发商高价拿地后一看不划算，让政府没收土地和定金后，该开发商会重新以较低的价格拿下该地块。

如果不严厉惩罚违规开发商，不排除开发商就玩这种游戏：先高价拿地，当开发不划算时，就退地或故意让政府没收，然后再低价拿地。这种游戏，开发商不仅不赔，反而赚了。然而，开发商高价拿地，抬高了地价和周围房价；开发商不在规定时间内履行合同造成土地闲置，这不是浪费土地资源吗？

显而易见，“温柔”惩罚违规开发商只有一种解释，如果严惩开发商，把开发商吓跑了，谁还给南京土地财政做贡献？！

（据《燕赵都市报》）

和房地产市场健康发展。

一是“明问责”，就是明确各级政府的责任。遏制房价过快上涨，关键在各级政府特别是城市政府。“新国十条”明确提出，稳定房价和住房保障工作实行省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的工作责任制。要把思想统一到中央部署上来，认真落实调控政策，切实履行好稳定房价和住房保障职责。要加强对地方政府工作的考核和监督督查，建立约谈、巡查和问责制度；对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力，影响社会发展和稳定的，要追究责任。

二是“抑投机”，就是坚决抑制投资投机性住房需求。实行更为严格的差别化住房信贷政策，提高购买第二套、第三套及以上住房的首付比例和贷款利率，严格住房消费贷款管理。发挥税收政策对住房消费和调节个人房产收益的税收政策。

三是“增供给”，就是增加住房有效供给。增加居住用地的供应，及时制订并公布以住房为主的房地产供地计划，依法加快处置闲置房地产用地。完善土地出让方式，抑制居住用地出让价格非理性上涨。调整住房供应结构，增加中低价位、中小套型普通商品住房供应。

四是“促保障”，就是加快保障性安居工程建设。落实土地供应、资金投入和税费优惠政策，确保完成今年建设保障性住房300万套、各类棚户区改造住房280万套的工作任务。按照政府组织、社会参与的原则，加快发展公共租赁住房。

五是“严监管”，就是加强市场监管。加强对房地产开发企业购地和融资的监管，严格查处土地闲置及炒地行为。加大交易秩序监管力度，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，加大曝光和处罚力度。抓紧制定房屋租赁管理办法，规范发展租赁市场。完善市场信息披露制度，及时公布住房建设计划和住房用地年度供应计划。

遏制房价过快上涨，既要针对当前，又要着眼长远。在坚持落实好已经出台的政策的时，应根据市场形势的变化适时出台新的调控措施，特别是要研究建立稳定房价的长效机制，打破导致房价过高的“基石”。比如完善土地和财政制度，阻断地方政府“以地生财”的动力；建立稳定房价的长效机制，把住房征税从重复开发环节向重保有环节转变，根本抑制投资投机性住房需求；等等。

知识点

2010年以来出台的部分住房政策文件

- 1.《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
- 2.《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
- 3.《关于中央投资支持国有工矿棚户区改造有关问题的通知》
- 4.《关于做好城市和国有工矿棚户区改造规划编制工作的通知》
- 5.《关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》
- 6.《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》
- 7.《关于加强廉租住房管理有关问题的通知》
- 8.《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》

●怎样保障广大群众“住有所居”？

今年年初，重庆市推出大规模的公屋建设计划——年内开工建设500万平方米公租房，同时还设立住房保障局，出台《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》……这一系列措施引起强烈反响，让更多的中低收入群众看到了圆“住房梦”的希望，也为其他地区解决群众住房问题提供了有益的启示。

“住”是人们生存的基本需求。许多学者提出，住房既具有商品属性，也是重要的准公共产品。解决群众住房问题是重要的民生事业，也是经济社会发展的重要目标和政府义不容辞的责任，必须强化政府在住房保障中的主导与核心作用。党的十七大提出了努力使全体人民住有所居的目标，强调要加快解决城市低收入家庭住房困难。这是保障和改善民生的重要举措，体现了城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。近年来，国家不断加大住房保障建设投入，2009年中央财政安排保障性安居工程补助资金550.56亿元，是2008年的3倍。各地通过建设经济适用房、廉租房、限价房等多种方式，使越来越多的中低收入住房困难家庭改善了住房条件。

解决广大群众的住房问题，必须从我国国情出发，在总结经验的基础上，进一步深化住房制度改革。应坚持市场机制和政府调控“两手抓”，特别是强化政府公共服务职能，形成面向高中低不同收入群体的多层次、差异化住房政策体系。概括来讲，就是要做到“低端有保障，中端有支持，高端有市场”。

“低端有保障”，就是通过保障性住房建设解决低收入群体的基本住房需求。低收入群体由于自身经济条件的限制，没有能力进入市场，只能依靠政府保障解决住房问题。各级政府必须加大住房保障力度，逐步改善这部分困难群众的居住条件。中央已经提出到2012年年底基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题、用5年左右时间基本解决城市和国有工矿成片棚户区改造的目标。各级政府要制订保障性住房建设规划，确保保障性住房用地在土地供应中的比例，保障性住房在住房供应中的比例，并优先保证供应。加大公共财政投入力度，多渠道筹集保障性住房建设资金，落实土地出让收的一定比例主要用于保障性住房建设的规定。

“中端有支持”，就是采取措施支持中等收入群体解决住房问题。中等收入特别是中等偏下群体既享受不了政府提供的保障性住房，又难以承担价格高昂的商品房，被通俗地称为“夹心层”。对这部分群体，应通过加大经济适用房建设力度，适当扩大经济适用房供应范围，加快建设限价商品房、公共租赁住房等方式，积极帮助他们解决住房困难。住房和城乡建设部已明确提出将公共租赁住房建设作为工作重点，确保比去年有较大增加。

“高端有市场”，就是支持有支付能力的群体通过市场解决住房问题。逐步完善房地产市场体系，加强宏观调控，规范市场秩序，促进房地产市场持续、稳定、健康发展，使其在满足高收入群体多样化的住房需求、促进经济发展方面发挥更大作用。

实现“住有所居”，也要求普通群众转变住房观念。要从我国国情出发，树立适度、合理、节约的住房消费观念，不要盲目攀比，放大自己的住房预期。对很多年轻人来说，可以考虑先租房，或者买小户型住房，随着经济实力增加，逐步改善住房条件。

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”古往今来，住房始终倾注着人们许多的希望与憧憬。随着经济社会不断发展和住房制度改革不断深化，通过党和政府、社会各方面坚持不懈的努力，广大群众的住房问题会得到更好的解决，“住有所居”的目标将一步步变为现实。

知识点

各地加大保障性住房建设力度

北京：今年新开工建设、收购各类政策性住房13.4万套，占全市新开工住宅套数50%以上，竣工交用4.6万套。

上海：今年计划保障房用地250公顷，棚户区改造用地450公顷，两者相加占总量的63.6%。

广州：决定在2011年年底前基本完成2008年调查在册的全市77177户低收入住房困难家庭的住房保障任务，今年年底前要完成目标任务值的85%。

天津：今年确保建设保障性住房650万平方米、8.5万套，向7.5万户低收入家庭发放租房补贴，完成危陋房屋拆迁200万平方米、4.4万户的计划目标。

重庆：2010年保障性住房和中小套型商品房用地占城市住房总用地量的73.95%。全年开工建设公共租赁住房500万平方米，竣工20万平方米。

（据《人民日报》）

