新华通讯社重点报刊
第3848期
总第4814期

统一刊号
CN32-0104
邮发代号
27-67

主办
新华通讯社
出版
江苏现代快报传媒有限公司

即时互动网站
都市圈圈网 www.dsqq.cn
我能网 www.wonengw.com
地址
南京市洪武北路55号置地广场
邮编
210005
传真
025-84783504
24小时新闻热线
025-96060
本报员工道德监督电话
025-84783501

96060短信互动平台
1.移动用户:发送短信、彩信至1065830096060
2.电信用户:发送短信到10659396060
3.联通用户:发送短信到1065596060
封面新闻叠主编 杜迅贵
视觉总监 皮伦
头版责任编辑 赵勇
零售价每份1元

天气预报

南京	阴转多云到晴	17℃~27℃
徐州	多云转晴	14℃~26℃
连云港	多云转晴	15℃~26℃
宿迁	多云转晴	15℃~25℃
淮安	多云转晴	12℃~25℃
盐城	多云转晴	15℃~25℃
扬州	阴转多云	14℃~25℃

●南京、苏州、无锡、常州、镇江、扬州、泰州、南通、盐城、连云港、淮安、徐州同步印刷

房价死扛,南京新政能成撒手锏?

“社评” Editorial

□快报首席评论员 张洪

要防止新一轮调控又成“空调”,摆脱“越调越涨”的怪圈,除了政府要下决心从房地产业中剥离之外,调控政策必须保证其严肃性,体现其差异性,强调其精准性!既要定点打击投机、投资,又一定要尊重包容刚性及改善性需求,如果只是把快速拉低房价当做又一种政绩,如果粗暴地把合理需求装进政策的笼子,就可能导致调控政策再次满盘皆输。

房产新政继续重压,内地10座一线城市楼市成交量下滑,南京一奥体板块首开楼盘昨推房130多套,只认购16套。冷得让人打颤,连地产强人任志强都放话:房价肯定会跌,不跌不行。但奇怪的是,南京的绝大多数房地产商在一片凄风苦雨中,还在硬扛房价。只有一家全国性的恒大地产昨日率先跳水,拿出85折,显得形单影只,孤独极了。

有人说,南京调控新政迟迟未出台,让心存侥幸的房产商们用“死扛”胁迫政府,希望在最后一刻干扰新政的力度。也有人说,即便新政今日出台,受伤的还是百姓,政府和房地产商自会体内损失体外补,房价可能重演“报复性上涨”。

房价需不需要调控?新政效果如何?房价走势怎样?一时间引来业界及专家阵营内部的诸多争议。龙永图此前在博鳌论坛上表态,中国的房价没有泡沫,不需要调控;任志强则直接炮轰新政是开市场经济的倒车,行政手段不可能让房价下调;也有专家坚称,开发商暂时不差钱,未来资金链一紧张,房价必然大跌;社科院前天发布的《房地产蓝皮书》代表的则是目前比较主流的观点:房价今年会下调,但大跌的可能性很小。而最值得关注的是这样一种观点:有专家预测说,未来房价不但不会大跌,反而可能再次飙升。因为历史经验告诉我们,每一轮调控之后必然会出现报复性的上涨。

房价需不需要调控?这个问题无须争议!

首先,任志强等人的偏颇之处在于,畸高的房价从来就不是完全市场经济的产物,也非源于市场失灵。从拍地到建房再到买房,非市场之手在各环节处处可见。因此,靠单纯的市场供需关系去应对一个非市场培育出的怪胎,效果如何不言而喻。其次,同样作为投资品,古董字画的价格再怎么虚高也成不了泡沫。最主要的原因在于它并非生活必需品,不具备房子所承担的公共属性。

房价走势如何?这个问题其实不该有悬念!

一个健康发展的房地产业能够有效拉动经济增长,能够在全球金融危机背景下担当力挽狂澜的角色,但虚高畸形的房价只会制造资本泡沫、抑制内需增长、损害实体经济、带来通胀压力。因此,遏制过快上涨的房价,无论是作为政府职责还是形势所迫都刻不容缓、势在必行。**从这个意义上来说,调控新政的最终目标是要实现房价的软着陆,将其拽回良性运行的轨道,而不是通常我们理解的让所有老百姓都买得起房。**对一个国家及其国民而言,如果说房价的大起是出惊险剧,那么房价的大落绝对是部灾难片。

我们必须承认,资本都是逐利的,房价上涨时开发商可能是疯狂的推手,房价下调时其也必不肯轻易就范。尤其是在中国人“买涨不买跌”的心理影响下,开发商与调控政策必然会有一番激烈的博弈,政府要做的不是“命令与征服”,而是保持政策的延续性和稳定性。

新政的效果如何?相比上述的问题,这一答案显得至关重要!

从2005年至今,针对房地产的调控已进行了多轮。但令人尴尬的是,每一次调控都适得其反。原因在哪里?归纳起来主要有三条:首先是市场上的供需失衡。由于保障房的供给严重不足,加上城市化的进程加快,大量的刚性需求推动房价上行;其次是现行的税制结构和错误的政绩观以及经营城市的理念,让地方经济过度依赖房地产业,让地方官员迷信于GDP的数字,让某些一线城市的财政收入40%左右依靠出让土地;此外是制度安排的瑕疵让买房成了炒房,资产的暴涨又进一步拉大了贫富差距。

因此,对政府而言,新一轮的调控是否见效?不仅关乎兑现承诺这么简单,更重要的是,它不但关乎到宏观政策的下一步走向,而且深刻影响到经济的结构调整和可持续地运行。

对本论调控新政,社科院的蓝皮书评价说“没有切中要害”,担心一些不成熟的政策不但不能调控房价,反而起到相反的效果。现在看来,这种担心并非言过其实!

新政重点打击的是二套房,可到目前为止,二套房的认定竟无统一标准。银监会官员表态“认房不认贷”,可银行因为没接到通知而各行其是。有城市规定一个家庭只能买一套房,政策看似严厉,但挡不住假离婚。再拿最具杀伤力的二套房贷新政来说,新政吓退不少炒房客,但也误伤了大批刚性需求的买房人。历史经验告诉我们,刚性需求所能够容忍的等待时间长度在半年左右,地产成交量在萎缩半年之后就往往会出现一个放量高峰,这就是屡屡上演的所谓“恐慌性购房”,其导致的结果就是所谓的“报复性上涨”。

因此,要防止新一轮调控又成“空调”,摆脱“越调越涨”的怪圈,除了政府要下决心从房地产业中剥离之外,调控政策必须保证其严肃性,体现其差异性,强调其精准性!既要定点打击投机、投资,又一定要尊重包容刚性及改善性需求,如果只是把快速拉低房价当做又一种政绩,如果粗暴地把合理需求装进政策的笼子,就可能导致调控政策再次满盘皆输。