

2010.12.8
星期三
www.xksq.net
热线 0551-5223791
办最有价值的都市报

创富

财经

社科院昨日发布2011年《经济蓝皮书》称 85%家庭无能力购房

中国社科院昨天在京发布2011年《经济蓝皮书》。该书对我国今明两年的房地产形势与调控作出分析,今年全国城镇居民的房价收入比是8.76,比去年上升了0.46,相当于普通城镇居民家庭8.76年不吃不喝可买一套房。

蓝皮书也对明年的房价走势进行了预测,如果调控放松,房价将会恢复性反弹,价格可能上涨20%~25%,甚至会更高。蓝皮书特别指出,目前中国85%家庭没有能力购买住宅,房价上涨速度仍然高于城乡居民收入增长速度。

房价·现状

普通家庭8.76年不吃不喝买套房

普通城镇居民三口之家8.76年不吃不喝能买一套房,这一数据是房价收入比的最直接体现。

数据显示,今年1-8月,全国商品房平均销售价格为5520元/平方米,2009年同期为4800元左右,房价涨幅为15%。2009年同期与2008年相比上涨25%。预计2010年全年住宅价格涨幅为15%左右,涨幅比2009年下降10个百分点。

蓝皮书指出,2010年,全国城镇居民的房价收入比是8.76,农民工家庭是10.06。其中,城镇居民房价收入比相比2009年的8.3上升了0.46。

从房价收入比看,2010年城镇居民人均

可支配收入,不扣除价格因素,估计为18900元左右。

上述数值是按照城镇居民每人30平方米以及城镇居民每户有3口人进行计算得出的,是用每户住房总价除以每户家庭年总收入得出该比值。

中央党校教授周天勇表示,按照房价与收入的关系及家庭负债破产风险性考虑,房价收入比保持在3-6较为合适,最高不宜超过7。“超过7,大部分居民已经没有购房能力了。”

记者注意到,这一平均数值相比房价上涨过快的大中城市,如北京、上海等大城市房价收入比都已经达到20以上,也就意味着20多年不吃不喝才能买一套房。

对此,蓝皮书指出,考虑中国城乡居民的收入不平衡,中低收入人口占大多数,在这样一个房价收入比水平上,在城镇中需要

购买新住宅的家庭,85%没有能力购买。

买房钱超自己6年收入别买房了

房价收入比直白解释:指住房价格与城市居民家庭年收入之比,比值越高,说明居民攒钱买房的年限越长。

不仅仅是北京的房价收入比非常高,其他一些大中城市房价收入比都超过了10。据记者统计,深圳房价收入比超过15,广州房价收入比也超过13,南京房价收入比超过12,就连大连的房价收入比也超过12。虽然现在工资水平有所提升,但和房价增长速度相比仍相差不少。

专家称:“如果买房花的钱超过自己6年纯收入的总和,那就不要考虑买房了。对多数人而言,按照现有收入,8.76年纯收入之和就能买起一套房子的人并不是很多。”

房价·走势

调控不能放松否则报复性上涨

蓝皮书指出,2011年的房价存在两种可能:一是价格上涨与暴涨之间恶性循环,二是房价略有下降,或者是温和上涨。

据蓝皮书预计,如果经济增长,调控放松,那么房价将会恢复性反弹,价格可能上涨20%-25%,甚至会更高。有关报道显示,2010年前3个季度全国仅30个纳入统计的城市,土地出让收入高达9000亿元,比上年增长70%,该成本必定会摊入房价。

蓝皮书指出,如果中央政府下决心解决

住宅问题,加大城镇居住用土地供应,改革土地制度和地方政府财政税收渠道,出台房产税,严厉打击土地囤积和房屋的投资投机行为,让房地产开发商的利润回归正常水平,2011年,房价有可能略有下跌,或者其涨幅最多为6%,低于城镇居民可支配收入和农民工工资增长速度。

房价·调控

中国房地产深层次矛盾仍待解决

今年4-9月,国务院以及各有关部门都分别出台了相应措施,遏制房价过快上涨势头。

蓝皮书指出,这些措施对房地产的调控成效是显著的,开发商囤地现象得到了初步的遏制,利用贷款投资和投机住宅的需求也初步得到了控制。但是,正如专家们所说,中国的房地产有着深层次的矛盾,问题的累积并非一日之寒,所以调控也遭遇许多困境。

蓝皮书指出了三方面的矛盾:一是实现居民买得起房的目标与猛烈推高房价的土地买卖制度之间的冲突;二是中央要求控制房价和中央与地方之间财政税收关系不顺

的冲突;三是土地是用来吃饭,还是用来居住的矛盾。

用税收手段避免地方政府推高房价

周天勇分析指出,要解决中国的住宅问题,需要按照人口城市化的居住需求足额供应土地,从房价收入比以及房价上涨速度与居民收入增长速度的关系入手,科学调控房价水平。

一小部分特别低收入及贫困居民的住宅,国家要建设公共租赁房来解决。

“宏观调控不仅要用信贷手段,更重要的是要用税收手段,需要彻底改革土地房产及其收入体制,使地方政府能有一个稳定合理又不推高房价的房地产财政收入渠道。”周天勇建议。

保障性住房纳入地方政府问责范围

北京工商大学经济学副主任周清杰表示,政府建立中央和地方的分税体系,这才是政府调控房地产的治本之策。

国家信息中心首席经济师范剑平表示,应尽量避免行政手段对房地产市场短期造成过强的冲击,而要高度重视税收、法制改革等长效机制的建设。在此轮房地产调控过程中,中央政府已经将保障性住房作为调控的重点,将保障性住房纳入地方政府问责范围。

另外,将土地出让金作为补充,将房地产税率作为调控市场供求的杠杆,对遏制投机性住房需求将有重要作用。

据新华网