

房价持续上涨，有没有遏制的好办法？



自2016年中央首次提出“房子是用来住的，不是用来炒的”后，“房住不炒”定位如今已深入人心。

但近几个月以来，楼市持续升温，热点城市房价的持续上涨，让不少民众疑问：有没有办法能遏制热点城市房价上涨？

楼市热度向二三线城市传导

近日，“合肥+35岁”成为热门话题。有网友表达了对于安徽合肥新房摇号资格“刚需年龄限制在35岁以下”政策的困惑，合肥市住房保障和房产管理局随后回应称，合肥市房产调控新政并未排除35周岁以上购房者的购房资格，对于35周岁以上具有购房资格的购房者可参加普通购房者摇号购房。

这其实起源于合肥4月6日发布的楼市新政，涵盖了学位制、热门区域二手房限购、热点楼盘的“摇号+限售”等8个方面，其核心目的就是压制合肥上涨的房价。因为合肥这个二线城市的房价，已经连涨了10个月。

“今年以来，一线城市纷纷加码调控，楼市热度有从一线城市向热点二线城市过渡迹象。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示。

“大城市房价高不可攀，不如转头去二线城市寻找‘巴适’的生活。”合肥正是二线三线城市房价持续见涨的代表之一。

《中国住房大数据分析报告(2021年一季度)》显示，2021年3月，二线城市综合房价环比上涨2.5%，上涨速度比2月增加1.6个百分点，领跑各能级城市。其中，宁波、东莞、杭州、西安、大连等热点二线城市实现领涨。

58安居客房产研究院分院院长张波表示，二线城市降温难度较大，需要

更多政策干预，预计二季度热点城市政策从紧的力度会进一步加强。

房价上涨压力增加 调控持续加码

过去4个月，超强的政策压力从一线城市开始，已经覆盖到重点二线城市。

据机构粗略统计，截至目前，从住建部、银保监会到各重点城市，年内限购、限价、限售(增值税)、限贷等各类房地产调控举措已经超过150次，各地政策核心聚焦在严查经营贷等违规资金流入、人才落户、土地供应、整顿中介等方面。

同时，住建部今年以来已约谈、督导和调研广州、合肥、宁波、东莞、南通、成都、西安、深圳、上海、北京、杭州、无锡、南昌等13个城市楼市调控，相比以往的楼市调控，实属罕见。

梳理发现，这些城市基本都处于全国房价上涨的前列。如，3月份，北京、广州二手房价格涨幅再次领跑全国，环比涨幅均为1.4%；其次为徐州、杭州、上海，分别环比上涨1.3%、1.2%、1.1%；福州和广州新房房价涨幅则并列全国第一。

同时，住建部约谈范围“走大”也“走细”，从一线向二线乃至三四线城市扩大。监管重压，地方楼市调控已精准到区，如广州、上海、南通等城市

提出“分区调控”“一区一策”。

除了加强对各地房价的监测，对有组织的炒房团进行严打也在进行，最近关注度颇高的便是“深房理被查”。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，“深房理被查”，对各类购房投资群和小区业主炒房群的震慑也不言而喻。

遏制房价上涨，有没有好办法？

“从短期看，严肃购房纪律和规范市场交易秩序是比较关键的地方；从中长期看，则要在土地方面积极供应，尤其是大城市，在土地总量供应和结构方面需要持续发力。”严跃进表示。

过去的十几年，随着房地产的火爆，卖地收入全部归地方政府所有，进而成了许多城市主要的财政收入来源，有些城市患上了严重的“土地依赖症”。

格隆汇勾股大数据显示，其统计的44个主要城市中，2020年高于100%的“高土地财政依赖”城市有20个，土地财政依赖度在50%~100%之间的主要城市有19个。

“在过去数十年中，这些急剧膨胀的‘土地政策’帮助政府以前所未有的速度积累起原始资本。同时，这些卖地收入支撑了中国几百个城市的基础设施建设，有力地推动了中国经

展和城市化、工业化进程。”中国人民大学经济学院院长、“十四五”规划专家委员会委员刘守英认为。

“但是随着城市化速度下降以及‘以地谋发展’模式潜在的诸多问题不断累积，土地作为经济增长发动机的功能将不再继续，新一轮的土地管理制度应契合中国经济发展阶段的转化。”刘守英在接受媒体采访时表示。

梳理显示，2021年以来，“双集中”土地供应制度已在多地落地，22城根据各自实际情况制定对应的土地调控政策，一些地方政府实施了土地限价，防止“土地面粉”价格上涨带动“房屋面包”价格的上涨。

北京市住建委就披露，将构建“房地联动、一地一策”机制，将房价引导前置到土地出让环节。

“预计在金融政策和‘双集中’政策作用下，各地调控不断收紧，二季度房价总体将保持平稳，尤其是房价环比涨幅回落现象将更为普遍。”张波说。

在一些业内分析人士看来，4月份或成为楼市涨跌的重要节点。

“房地产调控工作没有松懈空间。当前全国房地产调控基调是明确的，对各地政府的要求也是明确的，即‘扛起房地产调控城市主体责任’。”严跃进认为，及时发现房地产市场升温苗头、及时出台调控政策，才能巩固既有调控成果，同时促进市场后续的稳定发展。

六部门：加强轻资产住房租赁企业监管

近日，住建部、发改委、公安部、银保监会等6个部门下发《加强轻资产住房租赁企业监管的意见》指出，住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过3个月。当住房租赁企业单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

同时，住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。

此外，住建部将与金融机构共享“高进低出”“长收短付”等高风险经营

行为的住房租赁企业名单，金融机构要对企业进行风险评估，加强名单式管理，对列入上述名单的企业不得发放贷款。

相关人士表示，近年来，我国住房租赁市场快速发展，市场运行总体平稳，租金水平稳中有降，为解决居民住房问题发挥了重要作用。同时，部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业，利用租金支付期限错配建立资金池，控制房源、哄抬租金，有的甚至利用承租人信用套取信贷资金，变相开展金融业务。近期，少数住房租赁企业资金链断裂，严重影响住房租赁当事人合法权益。上述意见主要为加强住房租赁企业监管，引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源，防范化解金融风险，促进住房租赁市场健康发展。

摁住地价 房价就难脱缰

近年来房地产调控政策越来越注重因城施策、综合施策。稳地价、稳房价、稳预期，成为建立房地产调控长效机制的重要组成部分。从长期看，遏制地方政府的卖地冲动，还需完善相应机制，使地方政府财政收入能够开源，有所保障。

近日，北京发布了本年度首批住宅地块集中出让公告，给地价上的一道紧箍咒，很有些风向标的意义。

先看看公告的亮点。其一，这是北京首次提出在土地拍卖前公告地价上限，之前北京虽早已设定过地价上限，但拍地前，这个上限是不公布的，只有拍地时开发商举牌达到上限时，才会现场宣布。价格方面，大部分地块溢价率将低于15%。也就是说，政府准备让利，开发商不需要头脑发热任性抬地价。

其二，这次北京共有29个住宅地块集中出让，每个地块都设定了房价指导意见，开发商须承诺未来售价不高于这一价格。这意味着，北京这些未来新入市的新房每一个都将是限价房。限价，将是北京新房销售的常态。

其三，北京要求中标开发商须承诺品质保障。这两年实施限价房以来，消费者屡屡抱怨房屋品质下降，花了大笔的钱却买了鸡肋产品。这一条，就是堵上这个漏洞。

从这些政策看，不得不说，为了实现稳地价、稳房价这个大目标，北京很是花了一些心思。这些年，房价和地价究竟“谁推高谁”一直争论不休。一旦“地王”拍出，便会有人发出“面粉涨价，面包岂有不涨的道理”的感叹。从经济学上说，在市场经济条件下，地价上升是成本因素，

成本高了，很可能会将其转嫁到最终的商品价格里，不过商品价格还受供需关系等多种因素影响。当然，面粉价格上涨会在一定程度上影响人们对面包价格的预期，地价和房价的关系也是如此。

正是基于这个原因，近年来房地产调控政策越来越注重因城施策、综合施策。稳地价、稳房价、稳预期，成为建立房地产调控长效机制的重要组成部分。北京这次首次建立“房地联动、一地一策”会商机制，把原来预售环节的限价前置到了土地出让环节，就是为了发挥两者的联动效应。

当前，全球不少国家为应对疫情提振经济而超发货币，我国面临着输入型通胀压力，房地产等资产价格有蓄势待发的苗头。在这种情况下，今年以来各地纷纷打出了针对房地产的政策组合拳。可以看出我国调控房价的决心，相关举措在短期内已经产生了一定效果。

但也应该看到，这些政策很多仍是行政性的。长期而言，要逐渐建立房地产调控长效机制，不能过多依赖行政性措施。不然的话，要管住房价这匹马，政策补丁只能越打越多，今年各地调控政策密集出台就在一定程度上显露出这个趋势，须引起有关地方和部门重视。

另外，考虑到地方政府财政收入中土地出让仍占相当大的比重，特别是在疫情等各种因素影响下，各地开支加大，收入来源却没有多大变化。为此，遏制地方政府的卖地冲动，长期看还需完善相应机制，使地方政府财政收入能够开源，有所保障。

(本版图文均据新华网)

商铺变车位 800余业主上亿元购房款打水漂

签了买商铺的合同，却发现建的是车位，想要回购房款，开发商却提出用健康饮水置换……近日，内蒙古呼和浩特市的多位业主向记者反映了他们购房时的遭遇。内蒙古天地伟业房地产开发有限公司于2011年开发的商业楼项目，被业主们发现地下一层的商铺已变为车位和设备间，买了商铺的800多位业主的上亿元购房款打了水漂。开发商还准备以“置换质押”的方式将已售出的商铺置换成“健康饮用水”，以求脱身。业主们维权无门，欲哭无泪。

地下商铺变车位 上亿元房款打水漂

2011年，内蒙古天地伟业房地产开发有限公司在呼和浩特市玉泉区南二环附近开发了一处房地产项目，包括万象天地1期、2期和3期。其中万象天地3期被开发商规划建设为商业楼项目，有地上四层和地下二层。2018年，开发商将该商业楼的地下二层以商铺的形式对外销售，吸引了不少消费者。

陈晓芳经营着一家小饭馆，每年光租金就要4万元，经营成本巨大。为了拥有自己的店面，陈晓芳于2019年1月全款购买了两套万象天地3期地下一层的商铺。

“当时买地下商铺的钱，也是东拼西凑的，有自己10万元的积蓄，网贷借了近11万元，向亲朋好友借了5万元。几年过去了，连商铺的影子都没见着，现在每月要还2000多元的利息，还有房租要付，被压得喘不过气来。”陈晓芳说。

当时陈晓芳被销售广告吸引，上面明确写着：地下一层将引进当地大型超市，超市周边的一千多个商铺将销售，价格10万元左右。“当时铺天盖地都是这样的宣传广告，我才全款买了商铺，现在不仅没有超市入驻，商铺也一个都没见着。”

2018年，张成拿出攒了几十年的养老钱买了4个商铺，共计43万元。“谁曾想到，两年多过去了，不仅没看到自己的商铺，到住建局查询才发现，万象天地3期地下一层按规划根本不是商铺，而是车位和设备间，养老的钱就这样打了水漂。”张成发愁地说。

多位业主向记者反映，他们在购买地下一层商铺时，开发商为业主提供了建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，并表示商品房预售许可证正在办理当中，开发商还提供了与大型超市的合作合同。

“商铺购买合同上明确写道‘认购人认购的商铺所在土地用途为商业，土地使用年限为40年’，开发商还跟我们签了一份商铺委托管理经营合同，按照三年的期限租赁我们的商铺，每年租金是购房款的7%、8%、9%，我们都相信这是真的就买了，其中还有很多外地的业主。”业主许强说。

到了2020年底，业主们发现不但没有大型超市入驻地下一层，开发商也不再按时支付租金给业主，他们到住建局查询才得知，万象天地3期地下一层实为车位和设备间。

据记者采访了解，有至少835户业

主购买了万象天地3期地下商铺，金额总计约1.1亿元。

“买房变买水” 消费者难维权

发现买商铺被售后，业主们开始找开发商维权。在今年春节过后，许多业主都收到了电话通知，告诉他们可以办理退款，但条件是将商铺置换成“健康饮用水”。

业主们告诉记者，电话不是开发商打来的，而是来自中农康养呼和浩特市万象天地水健康创业园项目部(简称中农康养公司)。电话中的工作人员告诉业主，完成置换有三个条件：一是将地下商铺置换成价值1.5倍的“健康饮用水”，由中农康养公司分期兑换给业主；二是业主出“水站销售股东5万元”，将地下商铺换成楼上的商铺；三是再给中农康养公司充值消费5万元。

业主王宁拿着一份《万象天地商铺置换质押意向协议书》和记者说，按照新协议要再出10万元换到楼上的商铺，三年内由中农康养公司还完我们买地下商铺的本金，要是到期没有还清，楼上商铺的产权就归我们了。

“是谁把我们的电话给了中农康养公司？为什么是由中农康养公司来回购房款？这个公司和开发商又有什么关系？”这通电话给业主们带来了一连串新的疑问。王宁说：“套路太深了，大家没有答应这种解决方案，担心再次被骗。”

记者向天地伟业房地产开发有限公司核实“买房成买水”的置换方案，公司法人

高锋表示公司计划采用此方案，但还没有确定方案细节，并不承认业主手中的《万象天地商铺置换质押意向协议书》为其公司拟定的协议。

多次与开发商协商未果，业主们先后到玉泉区兴隆巷办事处、玉泉区公安分局、玉泉区政府、呼和浩特市信访局等部门反映问题，但是问题解决进展缓慢。王宁说：“目前只有呼和浩特市城市管理行政执法监察三支队对开发商进行过行政处罚，因为开发商在未取得商品房预售许可证的情况下，擅自将车库以商铺形式进行销售。”

玉泉区兴隆巷办事处主任郭文杰说，办事处先后在1月22日和3月10日召集业主代表与开发商协商，要求开发商尽快全额退款，目前已退款52户。

还有业主表示，2020年11月以来曾多次到玉泉区公安分局经济侦查大队报案，但至今尚未立案。大队教导员刘志高在接受记者采访时说，2021年元旦以后开始陆续接到报案，经侦大队正在取证调查，目前由于证据不全，所以没有立案。

截至记者发稿前，有部分业主置换了万象天地3期二、三层的商铺，并额外补了差价，而大部分业主表示希望开发商尽快退款。记者采访了解到，目前天地伟业房地产开发有限公司已从过去的办公地点搬走，业主们无法联系到该公司工作人员。

北京市华联律师事务所呼和浩特分所律师袁飞说，内蒙古天地伟业房地产开发有限公司以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，将地下一层车位和设

备间改造为商铺，骗取消费者财物，构成合同诈骗罪；开发商发布虚假广告，利用虚假广告，违法获利1.1亿多元，构成虚假广告罪；同时，开发企业在未取得预售许可证的情况下销售所谓的商铺属于违规销售。

历史遗留问题多 亟待从优从快处理

近日，记者采访了内蒙古天地伟业房地产开发有限公司法人高锋，谈起虚假销售，他也是“满肚子委屈”，说这是“没办法的选择”。

高锋说，2011年玉泉区政府要对这一片地进行棚户区改造，公司是政府招商引资的企业。可这片地的拆迁工作由原计划的1年拖了7年，到2018才全部拆迁完成，期间还因政策变化让工程暂停了3年，导致企业资金链断裂。“为了尽快完成棚户区改造，政府批准企业先建设再办证。”高锋说，最初政府同意万象3期建设商业楼，所以企业是按照商品楼建设的，直到几年后才发现这片土地性质是住宅用地，不能建设商业楼项目。

记者了解到，2014年呼和浩特市政府批复将万象天地3期土地用途调整为商业用地，但万象天地3期整个地下室未被纳入商业性质。

内蒙古自治区房地产业协会会长张庆辉说，在过去一段时间，呼和浩特房地产市场发展迅速，在发展过程中，一些房地产项目存在未批先建、无证销售、一房多卖等问题，房地产企业的这些行为损害了购房者的权益。2017年以来，呼

和浩特市委市政府着力解决房地产行业遗留问题。“在解决这些遗留问题时，政府应尊重历史和现实，在合法合规的前提下为房地产企业提供政策支持，也只有‘救活’这些房地产企业，才能保护老百姓的财产安全。”

内蒙古财经大学财税税务学院教授赵国玲说：“为了促进房地产市场健康发展，解决遗留问题时政府各部门应通力合作，要根据各自的具体问题，采取不同的解决办法，提高政府工作效率，推诿扯皮是不作为的表现。”她建议，政府部门的各项工作都要加强规范性，农村集体土地征收、土地出让、城市房地产开发及证照办理、商品房预售等各项工作，都要在符合法律法规的框架下运行，这是避免房地产市场乱象的基础。

近年来，全国多地出现因商品房预售制产生的无法交房、偷工减料、“货不对板”等现象。今年全国两会期间，再次有全国政协委员建议取消商品房预售制度。

也有房地产专家表示，行业内出现各种乱象不全是预售制的问题，也有监管缺失的责任。“对房地产行业要实行严格的监管政策。”赵国玲说，房地产项目开发周期较长，需要监管部门长时间、全方位实施监管，保障房地产企业的各项工作都在阳光下进行，并实施严格的预防和惩戒措施，防患于未然。同时，社会各界作为房地产市场健康发展保驾护航，既监督政府的各项工作，也要监督房地产开发企业的生产经营，利用各自的社会角色及大数据等技术开展监督工作。本质而言，房地产市场健康发展，整个社会都是受益者。