

热点时评：地方政府在“限”字上做文章应有底线 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E7\\_83\\_AD\\_E7\\_82\\_B9\\_E6\\_97\\_B6\\_E8\\_c24\\_645943.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E7_83_AD_E7_82_B9_E6_97_B6_E8_c24_645943.htm) 最近一段时间，与“限购”“限价”有关的消息成为众人关注的焦点。一是，新的限购城市名单正在拟订中，华东、华南或成新一轮限购重点区域；二是，廊坊市部分开发商收到房管局发出的房价控制目标参考性建议新建普通商品住房价格最高不得高于9000元每平方米。这些消息在持续发酵的同时，也引发了较大争议。笔者认为，行政命令的调控仅是一种过渡性安排，不可能长期依赖，否则必然造成价格扭曲，市场失效。地方政府在“限”字上做文章应有底线，更多地应加码经济手段，从而将楼市调控引向长效化、制度化。过往经验表明，限购、限价等举措有其局限性，把关不严，操作不当等都会令其难以达到预期的效果。比如，不符合购买资格但具有购买实力的人群可通过假离婚、公司名义、借用他人名额、补税等手段重获购买资格，这使得看似无比严厉的限购政策被悄然化解。近日，上海叫停非户籍居民“补税购房”，从严实施限购，就是在为政策打补丁。更值得关注的是，局部性的限购所产生的“挤出效应”，反倒成了三、四线城市房价上涨的推手。限价政策此前也曾引发了较大争议，被视为调控房价的“杀手锏”，但是全国各地房价控制目标公布后，绝大部分参考经济增长速度和居民人均可支配收入增幅的目标，设定房价上涨10%左右，这使得限价目标俨然变成涨价目标，市场下跌的预期也被逆转。更加值得警惕的是，政府暂时以行政手段对价格进行干预，使其略低于市场均衡价格，这将

导致供给减少，需求增加，限价措施取消后，很可能迎来房价的报复性上涨。笔者认为“限购”“限价”作为一种短期的过渡性政策，尽管能够遏制房价过快上涨，但其副作用也不容小觑。一方面，由于限购政策本身并不能完全甄别消费需求和投资、投机需求，所以，正常的、刚性的消费需求在很大程度上可能会被误伤；另一方面，限购人为扭曲了价格机制，使得价格很难发挥引导资源配置的作用，容易造成经济结构失衡。此外，由于房地产产业链条较长，限购、限价等政策若持续时间长，很可能出现矫枉过正的情况。眼下，依靠行政手段调控楼市，仅是权宜之计而非治本之策。在土地财政的现实面前，宁“限价”不“限购”已折射出一些地方政府应对楼市调控的趋利心态，这势必令政策的效果大打折扣，从而令政策执行陷入窘境。如果地方政府一味地在“限”字上做文章，不仅会伤害市场，也会影响政府公信力，应严防地方政府把公共服务职能扭曲为单纯的管制职能。不市场的政策往往也是不经济的。笔者认为，应加快财税体制改革，打破地方政府的“土地财政”依赖症，否则高房价难以真正回归理性。同时，应研究借鉴发达国家经验，一方面在持有、出售等环节，加大房产税、空置税、暴利税等市场调节力度，精准打击遏制投资、投机等行为，另一方面，完善保障性住房的建设、融资、管理机制，从而间接调节房地产，将房地产调控引向长效化、制度化。相关推荐：  
#0000ff>热点时评：规范烟包标识须有控烟执行力 #0000ff>热点时评：给自行车留条道并不难 #0000ff>热点时评：“院士富豪”怎么看 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)