

2012 全國兩會

溫總定性房價：遠未合理回歸

【香港商報訊】群眾責怪說，房價越調越高，政策不出中南海——「我聽到了感到十分痛心！」國務院總理溫家寶昨日在北京表示，中國房價還遠遠沒有回到合理價位，調控不能放鬆。溫家寶是在十一屆全國人大五次會議舉行的記者會上作上述表示的。

「政策不出中南海」

溫家寶說，我最近出於一種責任感，把從2003年開始的房地產調控認真地回顧了一下。其實，我們在2003年已經提出了6條調控措施，2005年又制定了「國八條」，2006年又制定了「國六條」。

「但是，為什麼調控不見成效？群眾也在責怪我們，說房價越調越高，政策不出中南海。我聽到了感到十分痛心。」溫家寶說。

溫家寶說，房地產市場關係到財政、金融、土地、企業等各項政策，涉及到中央和地方的利益關係，特別是地方從土地出讓中獲取大量的收入。涉及到金融企業和房地產企業的利益，改革的阻力相當之大。

「應鼓勵更多人租房」

溫家寶說，為什麼這兩年房地產調控在艱難中看到一點曙光、有所進展？首先，是我們調控的決心堅定而不动摇；其次，我們抓住了一個抑制投機和投資性需求的要害問題，採取了有針對性的政策措施。

溫家寶說：「對於房地產市場，我

有個基本看法，那就是中國有13億多人口，又處在工業化和城鎮化階段，對住房的需求是剛性的，而且將會是持續的。當然，我們說住有其居，並不意味著住者有其屋。從方向上看，應該鼓勵更多的人租房。」

「如放鬆將前功盡棄」

在談到對房地產市場發展的觀點時，溫家寶說，第一，要保持房地產長期平穩和健康發展。如果盲目發展，出現經濟泡沫，一旦破滅，不僅影響房地產市場，而且會拖累整個經濟。

第二，什麼叫房價合理回歸？我以為合理的房價，應該是使房價與居民的收入相適應，房價與投入和合理的利潤相匹配。

「現在我可以明確地告訴大家，房價還遠遠沒有回到合理價位。因此，調控不能放鬆。如果放鬆，將前功盡棄，而且會造成房地產市場的混亂，不利於房地產長期健康和穩定發展。」溫家寶說。

第三，房地產的發展，毫無疑問要充分發揮市場配置資源的基礎性作用，就是說要充分利用市場這隻手。但是政府這隻手也不可以缺少，因為它更具有穩定性和促進公平。



調低經濟增速為高質量增長

【香港商報訊】今年是內地8年來首次將經濟增速目標調降至8%下方。溫家寶總理昨日承認經濟存在下行壓力，但同時也強調，「調低增速主要是為了結構調整，真正實現高質量增長」。

年增長7.5%並不算低

溫家寶在「兩會」記者會上說，考慮到經濟總量較大，年增長7.5%並不算低，保持這個速度更不算低。

「由於歐債危機、外部市場萎縮，中國經濟有下行的壓力。但是，在這種情況下，調低速度主要是為了結構調整。」他說。

他進一步表示，經濟放緩是主動調控的結果，主要目的是要真正使經濟增長轉移到依靠科技進步和提高勞動者素質上來，真正實現高質量的增長。

溫家寶還強調，要把握好保持經濟平穩較快發展、結構調整、管好通脹預期三者之間的關係。

他還說，中國經濟總量已經達到47萬億元人民幣。在這個基礎上，增長7.5%並不算低。如果一直保持這個速度，在經濟總量不斷增長的情況下，更不算低。

政策導向側重「平穩」

溫家寶指出，調低經濟增速目標，也真正有利於經濟結構調整和發展方式的轉變，真正使中國經濟的發展擺脫過度依賴資源消耗和污染環境，並使中國經濟的發展能最終惠及百姓的民生。

「十二五」（2011-2015）期間，內地國內生產總值（GDP）增長目標為7%；去年增速為9.2%，其中四季度增速降至8.9%，為連續第四個季度下滑。面臨換屆之年的中國政府，今年終於告別對GDP「保八」的膜拜，將其增長目標主動調降至7.5%。在體現調整經濟結構、追求增長質量的政策導向下，總體政策目標確定更側重於「平穩」。

溫總歷年談經濟



2003年·「兩會」



2008年·「兩會」



昨日，溫家寶出席其任內最後一次「兩會」記者會。

患。中國已經連續多年保持平穩較高的速度，還能不能夠繼續保持下去？

我關注股市的發展，但更關注股票市場的健康。

2008年

目前最大的困難是物價過快上漲和通貨膨脹的壓力，隱藏的風險是經濟可能出現的波動，我們必須在這兩者之間走出一條光明的路。

我是一個充滿憂患意識的人。我認為「患生治」。未來的5年是中國實現全面小康的關鍵時期，我們充滿機遇和希望，但也面臨困難和艱險。

2009年

信心要比黃金和貨幣還要重要。「乞火莫若取燧，寄汲莫若鑿井。」心暖則經濟暖。

2010年

華山再高，頂有過路。解決困難唯一的辦法、出路和希望，在於我們自己的努力。我們可以走出一條光明的路，這是很難實現的，但卻必須實現！（通貨膨脹是）讓我非常感到擔心的問題。如果發生通貨膨脹，再加上收入分配不公，以及貪污腐敗，足以影響社會的穩定，甚至政權的鞏固。

2011年

我們要有憂患意識，始終保持清醒的頭腦。又要樹立信心，信心就像太陽一樣，充滿光明和希望。

關於房價調控，我覺得目前最重要的是各項政策措施的落實。對於中央來講，就是要加強對地方落實房價調控政策的檢查力度，真正實行問責制。

滬指放量暴挫 2.63%

地產股慘跌 A股插水

【香港商報訊】昨日，滬綜指由升轉跌，午盤大幅跳水，最終放量收挫2.63%，創三個月最大單日跌幅。為期兩周的「兩會」昨日結束，股市心態轉趨謹慎，個股套現壓力集中體現。有分析人士擔憂股指短期將入調整。

房地產股暴跌拖累A股

昨日，滬綜指收報2391.23點，跌64.57點或2.63%，創去年11月30日以來的最大單日跌幅；深成指更是下跌3.27%。

溫家寶總理重申房地產調控不放鬆的言論，令房地產板塊明顯承壓，引發股市尤其是房地產板塊的直線暴跌。至收盤，房地產板塊慘跌5.25%，成為近一段時間跌幅最「慘烈」交易日之一。

與A股走勢相仿，內地期市大宗商品近全線收跌，僅豆類、油脂類商品表現相對堅挺。在昨日香港市場，恆指午盤由升轉跌，收市報18058點，跌195點，成交719億元。

此番暴跌或是短期現象

在內地某金融網站一份調查中，有接近82%的被調查者認為，溫總理表態是房地

產股當天直線下跌的主要原因；另有超過65%的被調查者選擇「近期不會投資房地產板塊」。

「兩會」結束讓投資者覺得是行情結束的一個標誌。而且，投資人本身也有一些套現賣出的衝動。」華西證券策略分析師曹雪峰表示，從市場表現看，兩會行情應已結束，後市或進入回落調整。

廣發證券分析師師林魯東認為，官方「調控不能放鬆」的表態對房地產板塊無疑是個利空，但此次暴跌只是短期現象，投資者不應過分悲觀，A股中長期走勢仍值得看好。

李稻葵稱股市誤讀溫總

【又訊】針對地產股重挫股市大跌，清華大學中國與世界經濟研究中心主任李稻葵昨晚表示，昨天股市「誤讀了溫總理的意思」。

李稻葵說，總理的意思是房地產調控目標是使房價和收入匹配。但這件事並非短期內要完成。房價上漲是過去幾年或十年形成的，怎麼可能在1年內解決問題呢？市場把總理的說法解讀成短期就要房價迅速下降，這並不實事求是。

李稻葵指，不能靠短期內擠壓房價這個方式達到調控目的，要看到中長期收入也在上升，這本身也是調房價的一個過程。

泡沫已爆破 調控已顯晚

【香港商報訊】兩會採訪組北京報道：國務院總理溫家寶關於房地產調控仍將繼續的言論讓普通民眾為之雀躍，股市亦隨之應聲下跌。獨立經濟學家謝國忠認為，房地產市場不景氣並非調控所致，而是房地產泡沫已經爆破，目前的調控只是宣傳手段而已。

溫總理昨日強調，合理的房價，應該是使房價與居民的收入相適應，房價與投入和合理的利潤相匹配。「現在我可以明確地告訴大家，房價還遠遠沒有回到合理價位。因此，調控不能放鬆。」

房價永遠不會回來了

溫總理的言論在網上引起熱論，普通民眾拍手稱讚。不過，在謝國忠看來，房地產的調控已經太晚。他認為，政府、銀行和開發商聯合將房地產泡沫吹大，現在的調控只是宣傳手段。「很多人認為目前的房地產不景氣是由於調控引起的，其實是泡沫已經引爆。現在，開發商還在捂盤惜售，寄希望於政府限購調控取消時，趁機漲價解套出售。實際上，限購令只是對一線城市有作用，且作用非常有限。目前有2000萬套空房待售，如果限購令取消後，這些房源湧入市場，房價不但不會漲，反而是大跌。」

謝國忠對內地房地產相當悲觀，「房價永遠不會回來了，就像中國造冰箱一樣的道理。」他說，一年在造的房子4000萬套，真正剛需有多少？目前中國達到結婚年紀的人有1800萬，約900萬戶，再過幾年只有1400萬人，而且大家還是買不起。這麼多房子只好賣給投機的人，但房子過剩，再漲價幾乎不可能。

部分城市已調控到位

中國人民大學土地政策與制度研究中心主任葉劍平認為，房價本身就是區域性的，有的城市已經調控到位，但有的城市還需要加大力氣調控。「至於什麼是合理價位，很難說。究竟是根據平均水平還是按中低收入，沒有一個標準。不過，小城市還算是合理的，一些大城市確實不合理。」

葉劍平說，「如果房地產市場不好，會影響到經濟增長，但如果房地產生成泡沫，也會對經濟造成影響，這種影響更長久，所以關鍵還在於經濟結構調整，如果調控沒有力度，經濟增長就會仍然依賴房地產。」

