

上海购房,难了

理财 浣滆

鍙戝竷浜庯細2008/01/03 17:37

上海市政府最近发布的《贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的实施意见》, 提出"市房地、发展改革、公安等部门要研究制定以居住证制度为核心的来沪人员购房政策,合理引导跨地区购房。"此消息一经披露,立即引起巨大争议。

笔者认为,居民(无论外地人还是本地人)如果是为了炒房而购房(如一次性购买多套住房或多次买卖住房),对其限制是合理的。如果是出于居住目的购房(无论外地人还是本地人),其权利是受法律保护的,不应该受到限制。我国《消费者权益保护法》第九条明确规定:"消费者享有自主选择商品或者服务的权利。消费者有权自主选择提供商品或者服务的经营者,自主选择商品品种或者服务方式,自主决定购买或者不购买任何一种商品、接受或者不接受任何一项服务。"

显然,依据我国法律规定,消费者既有选择购房或不购房的权利,也有在哪里购房、购谁的房的 权利,其选择权应该受到尊重,这是法律赋予的权利,任何人都无权剥夺。而且,我国迄今没有一部 法律,也没有一部地方法规根据外地人或本地人来划分或界定消费者。

事实上,对于外地人在上海购房的合法性,上海市政府的文件早已确认无误。1998年10月,上海市人民政府出台的《蓝印户口管理暂行规定(修正)》第五条就明确规定:外省市个人在本市购买商品住宅,其建筑面积或者房屋总价符合下列规定之一的,可为其本人、配偶,本人和配偶的直系亲属申请1个蓝印户口:(一)本市一套房屋建筑面积达到70平方米的,或者浦东新区一套房屋建筑面积达到65平方米的……

从以蓝印户口吸引人买房,到拟出台限制外地人购房的规定,凸显楼市调控所面临的困惑。调控必须符合我国法律的规定,而根据目前的法律体系,地方上任何限制外地人购房的法规都可能因与上位法相抵触而难被通过。

其实,限制外地人购房无助于抑制房价,或者说,外地人购房行为未必就是推动房价上涨的真正内因所在。某房地产研究中心拿出的数据显示:今年1-11月,上海共成交一二手商品住宅(不包括动迁配套房)36.71万套,其中外资仅购买0.65万套,而外地人购买了6.12万套。结论是:"如果上海以居住证制度等来限制外地人在上海购房,将对上海楼市产生巨大的影响。"

但恰是这些数据,笔者认为,它证明了外地人并非推动房价上涨的主因。因为,外地人购房的数量约占上海总成交量的16.67%,猛一看这一数字似乎并不算小。但是,如果从人口结构来看,这一比例其实是并不算高。因为在上海的流动人口占上海总人口的三分之一,外地人的购房能力是有限的。即使没有这16.67%的购房,对降低上海房价的作用也不能高估。因为这16.67%的购房者可能选择租房,进而推动租金价格的上涨,这同样对房价会产生支撑作用。

而且,限制外地人购房的可操作性很差。上海市拟"研究制定以居住证制度为核心的来沪人员购房政策",外地人买房将需要居住证。而有钱人搞到居住证并非很难的事情。根据自2004年10月1日起施行的《上海市居住证暂行规定》中提及的条件,外地人"提供综合保险证明、稳定就业证明或者投

资、开业等相关证明",或"投靠亲友、就读、进修等需长期居住的",或"作为人才引进的"都可以申领《居住证》。这样,无非是为外地有钱人的购房行为多设置了一些条件,增加他们购房行为的时间成本,并不能够真正阻止其买房。

应该认识到,上海是一个国际性的大都市,外来人口的涌入是必然的,外地人的住房需求也是必然存在的,从正常的居住需求入手无益于调控目标的实现,也有损于上海作为国际大都市的形象。事实上,外地人的涌入在带来住房压力的同时,他们本身的工作和消费等行为,对上海市的经济发展也作出了巨大贡献。

其实,真正应该抑制的是炒房等投机行为,对这种行为的抑制和打击对象不应该再分为外地人和 本地人,而应该是针对所有的人。