

如何促进房价合理回归?



一名行人在浏览降价房价信息。 新华社发

2011年,中国楼市调控政策频频出台,让公众看到中央调控房价的力度和决心;与此同时,国家加大保障房建设力度,促进民生问题解决。政府在调控房价上的“两条腿走路”,让高企的楼市在2011年显现出降温的迹象。而在政策与市场的角力之下,2012年的房地产市场也将会有许多不确定性。如何进一步加强房地产调控,如何确保房地产市场的健康发展,又如何实现老百姓的安居梦想,成为今年两会代表委员热议的焦点话题。

过去的2011年,我国坚定不移地加强房地产调控,确保调控政策落到实处、见到实效。投机、投资性需求得到明显抑制,多数城市房价环比下降,调控效果正在显现。而国家统计局日前公布的数据显示,今年1月份70个大中城市房价全部环比止跌。而房价下一步走向何处,各方观点看法仍然不一。

房市走向 看法不一

清华大学经济管理学院金融系主任 李稻葵委员
今年房地产还将会有价格回落

今年房地产总体上讲还将会有价格的回落,这是房地产的“退烧”过程,和保障性住房建设的“解毒”过程将同时存在。今年的价格回落,不会出现很多人所说的崩溃式价格下降。这种崩溃式价格下降不是中国房地产调控的初衷,也不是中国房地产调控的目标所在。如果目前房价出现60%至70%的下降,对整个经济运行无疑是一个重大冲击。所以,今年房地产价格在回落的同时,很多地区交易量会有一定的回升,尤其是在一些大型的城市,因为大型城市的人口还在聚集,高端产业还在聚集,房租在上涨,房租上涨的过程诱导了一些刚性需求的出现。

中国侨联常委 黄少良委员
房价已回归合理提法并不科学

目前,我国各地房价涨幅、降幅不一样,此前有观点一概说房价已回归到“合理”水平并不科学。实际上,各大中城市房价的降幅各有差别,很难有统一的标准去衡量并说明现在的房价已经合理。前几年

两会期间,住建部部长姜伟新明确表示,2012年房地产调控会一如既往、坚定不移地执行下去。他非常肯定地表示,限购令短期内不会放松,对一线城市房价下降非常有信心。在支持促进房价合理回归的同时,部分代表委员也对当下一些限购、限贷政策提出自己的见解。

楼市调控 坚定不移

全国人大财政经济委员会副主任委员 贺铿代表
房地产调控不可随意“松绑”

房地产调控正处于关键时期,不可随意进行“松绑”。首先地方政府要和中央政府配合,要毫不动摇地对房地产市场实施调控,让房价回归到合理的范围。房价回归到多少是合理?现在市场都在观望,购房者也在观望,开发商在观望、地方政府在观望。再“控”上半年,开发商“控”不住了就要降价,降到一定的时候,要买房的人也“控”不住了自然要先买房,所以房价总会回归到大家认可的一个范围。今年年底,房价应该会回归到一个合理的范围,同时房产税出台的速度要加快。房子一降价,最怕投资性炒房潮再起,这样热钱又会进来,所以必须要征房产税。

清华大学政治经济学研究中心主任 蔡继明委员
目标是让老百姓买得起房

楼市宏观调控政策还应该加把劲,加把火。现在房价只是没有涨,稳定在一个水平线上,宏观调控显示初步效果。但稳住房价不是最终目标,最终目标是让老百姓买得起房。宏观调控政策不能松,现在不少购房者持币观望,等待调控效果。一些地方的微调政策,实际上就是“松调控”,一旦持续,极有可能导致大范围政策放松,影响房价下降预期。房价的爆发性增长是从2008年开始的,那么,也应该通

房地产涨势过猛、投机严重,中央及时调控,十分正确。目前,一些地方的房地产价格涨势已得到控制,稳中有降。政府工作报告中提到,进一步巩固调控成果,促进房价合理回归。这就意味着中央调控的政策还将继续产生作用。房地产的大涨大跌都不是大家愿意看到的。政府可在恰当时机,适当分批、分量进行一些逐步过渡的微调,这是要符合市场经济规律,也符合房地产目前的状况。

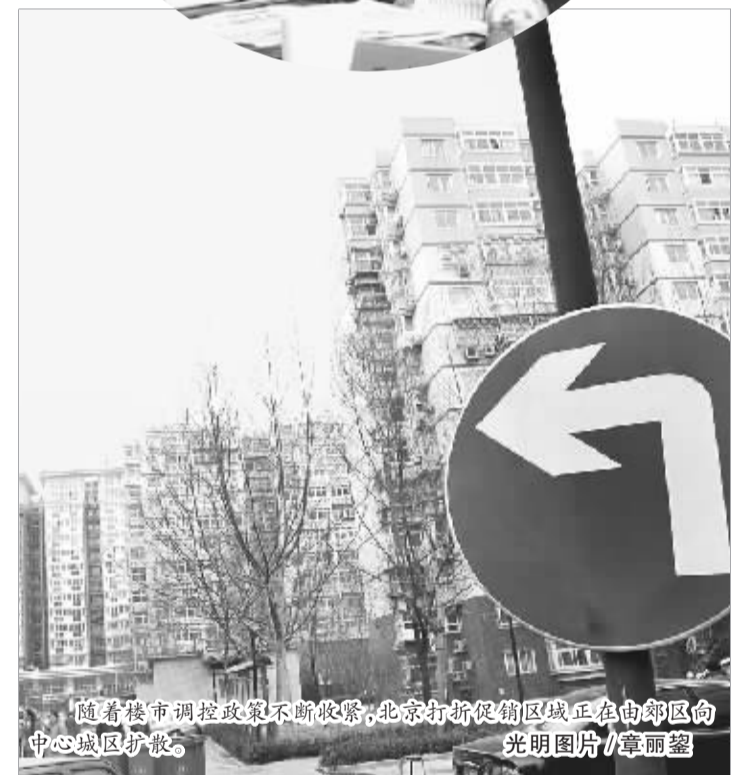
建业住宅集团有限公司董事长 胡葆森代表
新型城镇化可拉动多行业发展

新型城镇化建设既可以促进投资,又可以促进消费,它所引发的产业链将拉动四五十个行业的发展。以河南为例,目前河南还有6000万人在农村,今后10年大约有三分之一的人能够住进新型农村社区。一个家庭按照200平方米计算,就是12亿平方米的房子。过去10年河南城镇化每年带来的住房新增需求仅5000万平方米左右。假如一平方米的成本是800元到1000元,每年就是1000亿元的新增市场,相当于现在河南全省商品房销售总量的60%—70%。未来10年中,至少能从农民手中解放出300万亩土地,可以解决工业化所需要的土地流量,同时又带动1500亿元以上的投资消费。

随着楼市调控政策不断收紧,北京打折促销区域正在由郊区向中心城区扩散。

全国政协十一届五次会议工商联小组讨论会上,王健林(右)、王文彪等委员就政府工作报告讨论房地产和经济增长问题。

本报记者 赵洪波摄



随着楼市调控政策不断收紧,北京打折促销区域正在由郊区向中心城区扩散。 光明图片/章丽黎

2011年,保障性安居工程建设大力推进,中央财政安排相关资金1713亿元,是2010年的2.2倍,全年城镇保障性住房基本建成432万套,新开工建设1043万套。规模之大,任务之重,史无前例。保障房建设不仅是落实老百姓安居工程的有效途径,也是促进房价合理回归、抑制投机的重要手段。进一步巩固调控成果,促进房价合理回归,离不开保障房的顺利推进和相关配套政策的完善。

保障安居 民生为先

民建中央调研部部长 蔡玲委员
保障房建设需金融“助力”

保障房不仅能实现低收入群体的“安居梦”,也将助推城市化进程,拉动内需。大规模推进保障房建设是改善民生和保持经济又好又快发展的最佳结合点。应提高金融业对保障房建设的支持力度。对保障房项目的直接融资和间接融资规模,有关部门应单独设立统计科目,不与商品房和商业房地产开发项目混同,并对保障房项目建设配置专项融资规模实施“定向宽松”政策。制定保障房项目贷款的利率优惠政策,同时对于银行提取此类贷款拨备给予一定的优惠政策,调动商业银行的积极性。放宽对保障房贷款的期限,在风险可控的基础上,可适当延长贷款期限。

浙江省绍兴市人大常委会副主任 车晓端代表

尽快制定《住房保障条例》

我国已初步建立了以廉租住房制

度、经济适用住房制度、住房公积金等制度为主体的住房保障体系,但迄今为止还没有一部关于住房保障方面的法律或行政法规。由于法规体系不健全,出现了不少需要解决的问题,一是保障对象缺乏统一界定,是按收入还是按其他标准来定义保障对象没有统一规范,难免在保障过程中会出现随意性;二是保障措施缺乏法定依据,包括对各级政府和相关职能部门住房保障的职责落实缺乏法定的考评依据以及保障房退出机制上缺乏相关规定;三是保障资金缺乏刚性,保障房资金来源缺乏相应的法规保障。《住房保障条例》应对上述内容提出明确的目标、措施和规范,完善住房保障制度的长效机制。

杭州娃哈哈集团有限公司董事长 宗庆后代表

建立阶梯式供房制度

政府应建立以廉租房、经济适用房和商品房为核心的阶梯式供房制度。首先,对于刚参加工作或收入不高的工薪阶层,政府应提供50—60平方米的廉租房,月租金控制在月收入的10%以

北京市目前最大的公租房项目——石景山区京原路7号公租房项目工地。 新华社发

房价调控 多措并举

中国物业管理协会副会长 田在玮委员
房价调控应把握力度节奏

当前,应按照“稳中求进”的调控目标和房价“稳中有降”的原则,在坚持控制投机性购房的前提下,掌握好今年房地产市场控制的节奏和力度,巩固房价调控成果。要支持群众合理的居住性购房需求,以缓解部分城市短期内待售商品房大幅上升的局面。在开发商下调销售价格以价换量、房价有明显回落的城市,应适时引导自住性需求买家入市购房,视情况逐步释放首次置业和普通家庭的改善性住房需求,促进市场的平稳健康发展。

福建省厦门建发集团有限公司董事长 王宪榕代表

中国社会科学院副院长 李慎明代表
不能把住房全部作为商品

必须认识我国住房的社会主义性质,不能把住房全部作为商品。住房从整体上说,应该是人民群众的生活资料,政府应给予保障。住房中间应该有商品,这就是社会主义初级阶段中的初级阶段,坚持公有制为主体,多种经济成分共同发展,给多种经济留下余地,住房里可以有一部分是商品化的,资本可以进入,可以运作,甚至可以炒作,但是仅在这一部分内。如果住房全部成为极少数人牟取暴利的生产资料,那么绝大多数人就必然失去住房这一应该必备的生活资料。这必然加大社会的两极分化。

山东财经大学教授 郭松海委员

房价调控应着力培育住房租赁市场

目前,我国住房租赁市场存在三方面问题:一是租赁市场管理体系无序,房屋交易信息不对称,制约住房租赁市场;二是住房租赁市场租金上涨过快,超出租房人的承受能力;三是中介服务、交易流程不规范,扰乱了市场秩序。因此,着力培育住房租赁市场,需要制定租赁住房发展规划和相关政策;积极引导开发企业,变单一的销售方式为租售并举的经营方式;降低住房租赁综合税负水平;完善住房租赁市场的规章制度;规范房地产经纪行为。如果住房租赁市场能够健康发展,必将为解决住房难问题、抑制房价高涨起到有效缓解作用。

浙江省新光控股集团董事长 周晓光代表

全面检查保障房建设情况

据了解,目前保障房建设存在选址离城区较远、部分质量不过关、退出机制不完善等问题。为使保障房建设顺利推进,国务院应组成督察组,对各地保障房

福建省委副书记 王宪榕代表

在调控房价的时候,控是一个手段,调也是一个重要手段。如果房地产市场的利润下来了,社会资金就自动流向别处,从而让市场自动降温。而调的办法,就是多用市场手段,可以通过培育新的经济增长点,将社会资金吸引到国家长期发展需要的领域。这样,不仅有利于房地产市场缓慢降温,防止出现一下子控死的局面,而且,也可以利用大量社会资金,打造出新的产业,使更多的小微企业跟着大的新兴产业发展,从而让整个市场都充满活力。

住房和城乡建设部副部长 王卫代表

防止保障房变成“不管房”

随着保障房建设步伐的加快,随之而来的是与之相关的小区物业、学校、医院等公共设施的管理问题。一些保障房小区出现“一年新,两年旧,三年破和漏”的现象,小区管理等问题与物业产生纠纷,物业却以资金、人员等问题一拖再拖。能享受保障房优惠待遇的人群普遍收入都不高,由于房子周边的配套设施不能满足生活需要,带来出行、买菜、上学、就医等不便,无形中增加了家庭生活成本。为防止保障房变成“不管房”、“孤岛房”,国家应对保障性住房公共配套设施给予财政补助。比如通过财政补助成立专门的保障房小区物业服务公司,鼓励社会资金建设保障房社区卫生、幼儿园、农贸市场、健身场所等公共配套设施,在用地、相关审批程序等方面给予优惠。

住房和城乡建设部副部长 王卫代表

建设情况进行一次全面检查。检查内容包括:各地2011年保障房计划开工进展情况;2012年开工计划落实情况;规定的住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后,是否全部用于廉租房和公共租赁住房建设。土地出让收益用于保障性住房建设和棚户区改造的比例是否不低于10%;完不成保障性安居工程建设任务的城市,是否执行了国务院的“一律不得新建和购置政府办公用房”;保障房建设的选地和配套是否符合有关规定,在建、已建房屋的质量是否有保证,保障房分配是否公开透明,有否出现违纪违规行为等。

陕西省黄河集团公司管理改革部副部长 王卉代表

防止保障房变成“不管房”

随着保障房建设步伐的加快,随之而来的是与之相关的小区物业、学校、医院等公共设施的管理问题。一些保障房小区出现“一年新,两年旧,三年破和漏”的现象,小区管理等问题与物业产生纠纷,物业却以资金、人员等问题一拖再拖。能享受保障房优惠待遇的人群普遍收入都不高,由于房子周边的配套设施不能满足生活需要,带来出行、买菜、上学、就医等不便,无形中增加了家庭生活成本。为防止保障房变成“不管房”、“孤岛房”,国家应对保障性住房公共配套设施给予财政补助。比如通过财政补助成立专门的保障房小区物业服务公司,鼓励社会资金建设保障房社区卫生、幼儿园、农贸市场、健身场所等公共配套设施,在用地、相关审批程序等方面给予优惠。

住房和城乡建设部副部长 王卫代表

全面检查保障房建设情况

据了解,目前保障房建设存在选址离城区较远、部分质量不过关、退出机制不完善等问题。为使保障房建设顺利推进,国务院应组成督察组,对各地保障房