

租购并举双轨制供应体系渐成型

“住”，单人旁，表示人；主，“驻”的省略，表示居留、守防。“房子是用来住的，不是用来炒的”这句话，奠定了房地产市场的发展基调，也让“住”时代开启新篇章。

租购并举双轨制供应体系渐成型

2018 年政府工作报告中指出，将加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。业内人士表示，这是对建立市场与保障双轨制、租购并举的住房供应体系的再次确认。

事实上，2017 年中国房地产调控经历了限购、限贷、限价、限售、限商为核心的行政性调控，再到租售同权，住房租赁试点等住房供应体系的调控。随着信息联网、不动产登记等相继落地，房地产调控长效机制已渐成型。

热点城市房价涨势得到控制

政府工作报告指出，2017 年因城施策分类指导，三四线城市商品住宅去库存取得明显成效，热点城市房价涨势得到控制。

早在 2016 年 9 月，国家统计局数据显示，70 个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅超 1% 的达 50 个城市以上，超过 4% 的多达 11 个，同比涨幅超过 20% 的城市也达到 12 个。其中，合肥、厦门价格同比涨幅高达 47%，南京为 43%，上海新建住房价格同比上涨 39.5%，深圳同比上涨 34.5%，北京同比上涨 30.4%。

但经过一年半的调控，效果已显现，全国 70 个大中城市一线城市新建商品住宅价格指数同比增幅为-0.3%，结束了过去长达 31 个月的持续性上涨。

易居研究院数据显示，2018 年 1 月一二三线城市新建商品住宅价格指数同比增幅分别为-0.3%、4.9% 和 6.5%。相比 2017 年 12 月 0.6%、5.1% 和 6.9%，一线城市表现为由正转负，二线城市和三线城市均表现为收窄。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，2018 年 1 月商品住宅销售价格稳中有降。从环比看，有 7 个城市新建商品住宅销售价格下降，降幅在 0.1 至 0.4 个百分点之间；深圳、杭州和福州 3 个城市持平。从同比看，北京、天津、上海、南京、无锡等 11 个城市新建商品住宅销售价格低于上年同期水平，降幅在 0.1 至 3.4 个百分点之间。

值得注意的是，地方调控仍将继续。日前，海南代表团开放日上，全国人大代表、海南省委书记刘赐贵表示，海南不能成为房地产的加工厂，

不能外面要多少就建多少。

刘赐贵指出，房地产对海南经济发展的贡献一直很大，房地产投资和税收均占全省固定资产投资和财政收入的 50% 左右，但不能让它无序发展下去。“海南这几年出台了多项房地产调控政策，仅去年就发布了 8 个关于房地产的政策措施。海南还在清理土地，对违法违规建设进行处理，永久停止中部四个生态敏感地区外销型商品房的开发等。”

坚决落实“房住不炒”政策定位

政府工作报告显示，2018 年房地产将坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。

2017 年 7 月，住建部等九部委下发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，选取了广州、深圳、南京、杭州等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。再度明确租购并举，租售同权。随后，国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定北京、上海、南京、杭州等 13 个城市进行集体建设用地建设租赁住房试点，正式开启我国租房时代。

中银国际相关报告指出，国家推动住房租赁市场的发展，根本出发点在于激活住房租赁的市场需求，以平衡房地产市场供需矛盾，平抑房价，推动住房向居住属性回归。

易居房地产研究院副院长杨红旭表示，今年政府工作报告中关于房地产的表述中，再次强调“房住不炒”，表明了中央对于抑制房地产投机行为的决心，这将成为未来多年我国房地产调控的总方针，而发展长效机制也将成为下一步完善房地产政策的关键。

也有业内人士透露，未来我国住房三元结构体系清晰，一方面是自住商品住房，一方面是发展租赁用房解决购房困难群体，再者就是通过共有产权住房解决城市夹心层的住房需求。

长效机制成型 房地产税稳妥推进

政府工作报告指出，健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。

7 日上午，财政部副部长史耀斌在十三届全国人大一次会议的记者会上表示，房地产税关系到千家万户，涉及到每个人的切身利益。作为

国际通行税种，我国房地产税制度设计在参考国际共性制度安排的同时，注重从中国国情出发来合理设计，比如合并整合相关税种以及合理降低房地产在建设交易环节的税费负担等。

史耀斌透露，目前全国人大常委会预算工作委员会、财政部及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法草案。“房地产税总体思路就是立法先行、充分授权、分步推进。按照这个总体思路，目前正在设计完善，并进行论证和听取意见。”

全国政协委员、民建中央常务副主席辜胜阻表示，房地产调控长效机制将从土地、银根、财税结构、多层次住房供给体系、房地产法律法规五方面着手建立。

辜胜阻认为，建立和形成土地市场多元供给的竞争机制，构建合理的土地定价机制。从“银根”入手，支持“住”、抑制“炒”，构建稳健的房地产投融资制度，限制信贷资金过度流向房地产。优化财税结构，减少刚需住房的税费。完善多层次住房供给体系，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。完善房地产调控的法律法规体系，提高房地产市场运行的法治化水平，依法治理房地产市场乱象，稳定房地产预期。

(据新华网)

