



# 构建房地产调控长效机制没有回头路

受今年以来多地微调房地产调控政策影响，社会上有人猜测“楼市调控很快将放松”。对此，住房和城乡建设部副部长倪虹近日表示，房地产市场调控不会动摇，会保持政策的连续性，所谓“一些城市取消限价政策”是不实消息。业内专家认为，目前房地产宏观调控的主基调没有变化，只是在“分类调控”中加强了“分类指导”，将权力和责任下移给地方政府，要求各城市根据自身情况因地制宜。

我国楼市从严调控的主基调没有改变，今年将成为房地产长效机制取得突破的关键一年。本轮房地产调控已经取得了阶段性成效，在保持政策连续性和稳定性的基础上，在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的基础上，今后的调控手段和调控目标可能会有微调，但房地产调控政策的基调和延续性不会改变。

建立房地产基础性制度和长效机制势在必行，且已经没有回头路可走。按照中央要求，要充分考虑到房地产市场特点，紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排；要完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定；要调整和优化中长期供给体系，实现房地产市场动态均衡。

建立房地产的基础性制度和长效机制，有利于解决房地产现存的矛盾和问题，特别是解决一些深层次的矛盾和问题，有利于抑制房地产泡沫，防止出现大起大落，实现房地产长期稳定健康发展。随着近几年房地产调控取得实效，建立房地产基础性制度和长效机制的条件正在日渐成熟。

近年来，房地产市场发展阶段性变化的特征显现。一方面，城市化进入中后期，房地产市场分化格局将进一步凸显，一、二线城市以及城市群的中心城市的住房需求持续旺盛，三、四线城市住房需求趋于稳定，甚至出现过剩。另一方面，经过多年的持续改善，目前我国城乡居民的住房条件已得到较大改善，住房需求将告别“从无到有”，转向“从有向好”的发展新阶段，对住房供给、市场体系发展提出了新的要求。

去年以来，国内一、二线城市房地产市场之所以趋稳，主要得益于近年来的限购、限贷政策。但限购、限贷以及提高首付之类的政策，单纯在需求端进行抑制，非长久之策。而且从以往限购的经验看，虽然能在

短时间内稳定房价，但随之而来的反弹终难避免，因为限购限贷都有时效性，并未解决楼市过热的根本问题。

因此，建立房地产市场长效机制，应该供给、需求并重，促进房地产市场持续平稳运行。一方面，改革住房供求制度体系，就是建立以市场为主满足多层次需求和以政府为主提供基本保障两个体系，在住房供应方面，应调整发展战略，让房地产与宏观经济、城市化协调发展，以扭转宏观经济对房地产的过度依赖和市场严重分化的格局。

另一方面，调整房地产市场中长期供给体系，建立“多元所有”“现房销售”“租售并举”“货币动态”的住房产权、经营、交换、消费和分配制度，让市民

通过市场和政府支持租购可支付的住房，防范房地产市场过度波动和大涨大跌，促进房地产市场稳定和可持续发展。

面对房地产市场出现的过度投资炒作的乱象，通过行政性政策可以抑制楼市短期过热投机，但市场主体与政府部门取向、依赖房地产的制度及机制病灶还在，投资投机一定条件下可能卷土重来，因此房地产调控须从短期和长期相结合的长效机制和基础性制度两方面着手。如何让房子回归居住属性，既不至于因金融资本化引发资金“脱实入虚”，又能够对经济发展有所裨益，建立一个符合国情并适应市场规律的长效机制，将是楼市长远健康发展的关键。

(据《北京青年报》)

