

最近,房地产“二轮调控”成为人们热议的话题——

全国“两会”后,楼市是涨还是跌?

房地产,从产业规模来看,位列推动国民经济发展的“3大引擎”;就社会地位而言,事关民生、稳定的根本大计。2月末,温家宝总理用自曝“蜗居”经历的方式,强调了在任期内必须抓好房地产业的决心。

上一轮政府调控后,全国一线城市的房地产出现了量跌价涨的对峙之态,开发商和购房者形成的利益博弈格局开始僵持,“二轮调控”的呼声在全国两会前达到沸点。昨天下午,全国政协十一届三次会议开幕;3月5日,十一届全国人大三次会议将开幕。被视为热门话题的“房地产问题”将在全国“两会”期间出现何种风向和变局?本报记者就目前上海及全国的一些房地产热点问题采访了有关专家。

如无措施房价还会涨

自去年12月起,国务院出台调控房价的“国4条”,其力度不可谓不大。全国楼市从今年1月至今的成交量降至历史低位。但在成交量持续低迷的同时,上海房价却在小步攀升,成交均价为20041元/平方米,较去年同期上涨54.36%。

2009年的楼市火爆,造就房产商“不差钱”的强势。原本以为可以扭转市场过热的调控,得到的结果是量跌价不跌。有媒体认为,“两会”或成楼市涨跌的分水岭。此语一出,网络反响极其热烈,“二轮调控”的预期也水涨船高。

上海社科院一位不愿透露姓名的专家从宏观层面分析,2009年95000亿元的天量信贷资金是推动这一轮房地产涨价的主要原因,今年各家银行的计划信贷量为70000亿元,如果按计划实施,整个市场的货币量供应并不短缺。因此,从货币、土地供应两个方面来看,房价应无大的波动。

但是,自2007年起,国务院明确了政府在房地产改革中应以保障型住房为主的基调后,真正从规模上增加保障型住房面积是从今年起展开的。同时,对通胀的预期越来越强烈,这会导致大量居民为了保值增值而投资房产。在没有外力的作用下,这两大因素又将推动房地产价格的继续上涨。

将鼓励社会性租赁房

有消息人士透露,上海的“二轮调控”政策将从鼓励社会性租赁房开始。

经过数年的社会辩论,关于“大学生是否应该一毕业就买房”“解决全民有房还是全民有住的地方”等问题,民众已经有了更理性、客观的认知。预计将在二季度出台的调控方案也是从解决居住问题着手。

所谓社会性租赁房,首先是有别于市场性租赁房屋,它是指由政府、社区乃至单位组织房源,租赁给有居住需求的特定人群。比如浦东新区针对引进人才建立专家公寓,一些开发区向区内的外来职工开放职工宿舍等。

“鼓励社会性租赁房屋政策的系统出台,势必能解决一些外来人口住房的弹性需求,缓解市场的压力。”这位消息人士表示,如果此项调控措施不能达到应有效果的话,不排除政府会出台更严厉措施的可能。

收入分配改革将启动

“自上世纪90年代以来,中国房价单边上扬,老百姓的收入水平却没有同步跟进,其间产生的矛盾已经严重制约了房地产经济的发展。”华东师范大学房地产业系主任华伟教授认为,“收入分配差距问题成了我国现阶段房地产的瓶颈问题,出台改革措施迫在眉睫。”

未来提高居民收入在国民收入中的比重,提高工资收入在初次分配中的比重是扭转收入差距的关键所在。针对收入差距问题,有消息表明国家发改委已牵头制定收入分配改革指导意见,乐观估计将有望在年内公布。

国家发改委宏观院副院长王一鸣表示,我国经济回升还受到结构性因素制约,经济增长的不平衡、不协调、不可持续的矛盾仍然突出。因此今年应加快推进经济结构调整,其中加大调整和完善收入分配改革将成为重点,尤其应



■高房价和房地产市场调控已成全国政协委员关注的焦点,多份提案直指房地产问题。针对高房价这匹脱缰之马,包括信贷、财税、融资审批、土地等一系列的第二轮调控风暴正在酝酿之中

专家观点

全国政协委员、上海市政协参事张泓铭建议,央企不宜进入一般竞争行业,因此应全面退出房地产业。目前约130家央企中,有70%左右涉足房地产,其中只有十几家的经营主业是地产。

央企之所以能在地产业呼风唤雨,并屡屡击败原有旗舰企业成为“地王”得主,主

全国政协委员、财政部财政科学研究所所长贾康建议,应抓紧研究制定在我国开征物业税的方案,并建议将税的名称表述为“房地产税”。

他表示,开征房地产税有多重必要性。首先,1994年财税改革形成分税制框架后,地方政府过于注重办企业和粗放扩张GDP,过于依赖“土地财政”收入;而开征房地产

国家统计局2月25日公布的《2009年国民经济和社会发展统计公报》显示,去年我国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.5%,其中新建住宅价格上涨1.3%,二手住宅价格上涨2.4%;房屋租赁价格则下降0.6%。此统计数据立即引发争议,某网站的调查结果显示,高达94%的网友认为该结果“严重失实”。自全国70个大中城市房地产销售价格的统计指标于2005年7月创立以来,对其权威性和真实性的质疑就从未停止过。

自1998年房改以来,中国房地产就缺乏一个比较准确的统计体系,所谓的“房地产指数”一向比较混乱。国家发改委统计的是70个大中城市的价格指数,房地产企业协会用

提高中低收入者的收入水平。

改革前需梳理好政策

“中国的房地产业承载了太多的复杂因素。”华伟说,“房地产改革到了需要重新来梳理政策的时刻。”

“为了能让房地产业顺利发展,同时为了让社会更和谐,各种诉求都必须在其中有所体现,所以社会保障、市场经济、宏观调控等各种手段也就纷纷登场亮相来发挥作用。”华伟表示,正是因为局面的纷繁复杂,导致了调控政策、监管手段的出台有凌乱、重复之嫌,而有的则失之简单、一刀切。

以二套房贷提高首付比例和提高二手房交易税收为例,华伟认为如果前者是为了银

央企应全面退出房地产市场

要是有雄厚资金实力的支撑,而这恰恰是央企独享的特殊体制福利,这在一定程度上也成了高房价的助推器。“你有那么多的资源,为何不去做国家更想要你们做的事,反

而要在竞争性领域与民争利呢?所以,央企在土地拍卖市场上凭借行政人脉和资金因素取胜,是错误的。”张泓铭说。

开征“房地产税”抑投机行为

税,可使地方政府得到大宗、稳定的支柱税源。其次,在房地产保有环节开征这样的财产税,可在房地产供需双方行为合理化导向上形成一种约束,增加住房市场上中小户型的需求比例,减少房屋空置率和投资、投机

行为。贾康表示,实施初期,对一般的消费性住房不考虑应征,独立别墅、豪华公寓则可先行应征。对一定面积以下的“第一套自用住房”可永不应征。

焦点链接

需建立一个准确的房地产价格指数

的是中房指数,各地又有自己的价格指数,房地产经纪机构更是各取所需,自编指数,造成了信息和价格的乱象。为此,期待建立能真实反映房价的权威指标体系,更期待官方的统计数据不要和老百姓的感受相去甚远,否则,统计本身就失去了价值和意义。

中国发展研究基金会副秘书长汤敏认为,“十二五”期间中国经济最大的危机在于房地产可能发生的崩盘,所以现在有必要建立一套机制来预防,要用现在调控通货膨胀的方式来调控房地产。首先,就需要建立一个

准确的房地产价格指数,这是国家调控的基础。目前中国的房地产业,缺乏一个很权威的、比较准确的、能够真实反应情况的价格指数。新建的指数应该把那些农村的房子、小城镇的房子、经济适用房以及非常高档的房子排除掉,只留下普通商品房,这才是城市基本房价指数。然后再根据这个范围,建立一个社会容忍度。只要超过这一范围,无论是涨还是跌,国家都要调控。最后,实行地方负责制,各地保证当地房价不会疯涨,否则予以问责。

行体系的安全监管,那么提高首付比例无可厚非;后者是为了打击炒房、提高投机者的交易成本,也是完全应该的。但是,这两项政策出台之时,有否考虑过政府同样积极提倡的改善型住房的国民需求呢?根据中国目前房地产开发的实际状况,购买改善型住房的居民将会受二套房贷首付比例提高的影响,因为二手房交易成本提高了。如果首套住房即为商品房的话,即便先卖后买,按照现行规定也得按照二套房规定来提高首付比例。

“像保障型住房这样的社会问题,不可能通过市场来解决,反之亦然。”华伟说,“本届政府下了很大的决心希望抓好房地产问题,那么首先要搞清楚现阶段各方的权利和义务,然后依次梳理现行的政策、法规,并为‘十

二五’期间的房地产走向定基调。”
(据《新民晚报》)

