

住建部专家：

降价不是目标 房产税政策不会退出

据重庆市财政局和上海市国税局有关方面的统计数据，截至 4 月 27 日，重庆市已经入库的房产税试点征收税款有几十万元，而上海市约有 20 笔应征房产税已经缴纳。有媒体据此统计，上海和重庆两地征收的房产税不及一套房的价格，由此引发市场猜测，房产税是否会无疾而终。

在 5 月 17 日举行的 2011 中国房地产百强企业研究成果华东发布会上，住房和城乡建设部政策研究中心主任陈淮明确表示，有几项政策不但不退出，还会继续发展，房产税就是其中一个。

降价不是调控目标

“我讲第一个大问题，什么是调控标准，没有明确说把房价调到多少钱一平方米就叫合理，那是您的主观想象，从来没有哪一个国家是以此为标准的。”陈淮 17 日首次明确，楼市调控成功标准不是房价调低，而是完善的市场竞争充分展开、房价的话语权转移等四项内容。

第一个标准是市场竞争充分展开。他认为，当企业竞争到你死我活

的时候，企业在创新发展中致命缺陷暴露的时候，就说明调控已经到位。他表示，调控目的不是把政策的声音加大，而是把资源配置的主导权交给一个良性、合理、正常运行的市场。

第二个标准是房价的话语权和决定权由购买沿海特大城市高档楼盘的富人和投机性需求，转交给中等收入者。当中等收入阶层改善性需求发挥主导作用的时候，这个市场才叫基本调控好。

第三个标准是各部门产业之间从对抗走向协调。其标志是市场不需要那么多房子，或者国民经济整体稳定运行不能支撑这么大的信贷规模，钢铁一样卖不出去。

第四个标准是市场的供应规模和交易规模更加合理。不仅是特大城市和沿海的二三线城市有大规模的住宅供给，其他城镇的新房供应也能满足普通购房者的需求。

保障房不会面向大多数

陈淮还提醒，要注意避免几个误区。比如，收紧货币供给可能会直接影响房地产，但收紧政策首要的

决策依据是反通胀，国家不会因为房子卖不掉就改变货币政策的基本趋势。

有些人希望政府的保障房最终能满足大多数人的住宅需要，而这也被陈淮认为是不可能的。他说，保障房的建设目标是用 3~5 年的周期加速解决少部分人的住房问题。这少部分是低端困难群体，靠自己的力量，他们无论如何都解决不了住房问题，需要社会、政府掌握一批实物性保障性资源才能巩固住房保障体系，这个过程大约需要 3~5 年。

另外，一些房地产政策也不像人们预计的那样，仅是暂时存在。陈淮说，抑制投资投机性需求，抑制高端过度占有资源，这是一个长期性和常态性的政策，不会放松的，变化的只是政策形式。比如，如果已经解决基本住房需求甚至已经满足改善需求，仍然要买第三套和第四套来等着涨价，限制这种需求的政策会是常态化。限制这种过度占用资源将是一个长期态势，至于具体形式，一定会随着经济发展、社会结构的变化不断调整和完善。

(人民网)

保障房不能成为“翻版福利房”

邓建胜

保障房既要重视建设，也要关注分配；既要通过各种方式“扩容”，也要始终恪守其“社会保障”的公共属性。

继湖南衡山县电力局、安徽电力等企业被曝出集资建别墅群后，央行苏州支行一个集资别墅项目近日也陷入舆论漩涡：该支行集资建的别墅，有员工嫌其“位置偏僻”而转售他人。几乎同时，新华社也曝出福建龙岩市经济适用房被某些公职人员“团购”，机关事业单位的工作人员占申购者比例近 20%；山西省忻州市首例限价房项目成为当地干部福利房且被大肆高价倒卖牟利……

保障房究竟该保障谁？这个问题本来应该很清晰。但为什么在现实中竟屡屡“好经被念歪”？尤其是，当下还出现了一种保障房被一些地方和企业事业单位当成“福利盛宴”的趋势。

公众对这些集资建房、骗购牟利等行为很愤慨，原因在于，保障性住房建设本质上不是计划经济时代单位福利分房的翻版，更不是资本、权势的逐利场，而是由政府之手牢牢掌控的、专为低收入群体量身定制的“安居房”，理应成为一项民生工程、民心工程。因此，在当前大力推进保障房建设的背景下，如何防止“保障房”异化为“福利房”，不仅关系到“十二五”末基本解决城镇低收入家庭住房困难问题的政府承诺，也直接关系到整个社会保障领域的分配正义。

应该明确，保障房是社会保障体系中的一环，而不是有钱单位职工才能享受的福利。作为政府干预住宅市场的一项重要政策工具，保障房有明确的服务群体——被高房价排斥在外而需要安居的低收入群体。他们无力通过自身的努力解决居住问题，需要政府“托底”。这些群体，不是按单位、部门内部收入的差距和官职的大小来区分，而是以一个地区的居民收入水平和房价高低作为依据。显然，一些企业建的别墅群、公职人员的“团购”倒卖，均与“保障”无关。

我国真正意义上的楼市还不到 20 年，计划经济形成的单位福利分房制度尾大难除，导致我国保障性住房建设无论在制度还是立法上都比较滞后，存在保障主体界定模糊、收入线划分不合理、建设资金及房源缺乏、退出机制不完善等问题。时下，一些单位和部门打着“保障性住房建设”的旗号，征地要钱，为本单位职工和领导干部建设高标准住宅而屡屡得逞，其实就是钻了这些政策空子。从法律上完善保障性住房制度，也是防止资本和权势浑水摸鱼的重要前提。

还要看到，从立项、建设到销售，保障性住房建设的问题不断，利益驱动是违规操作的主因，监管不给力则为其提供了巨大的空间。因此，保障房既要重视建设，也要关注分配；既要通过各种方式“扩容”，也要始终恪守其“社会保障”的公共属性。

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

咨询电话：13346830008 13353940198 13592220033 13592220031 15890506309 8599343

