

“使市场在资源配置中起决定性作用”将带来哪些变化

三中全会后，限购令会不会退出楼市

“三中全会决定中只字未提房价，这意味着，政府调控楼市的思路发生了重大变化。”中国房地产协会副会长、亚太城市发展研究会秘书长卞洪登近日在接受中国青年报记者采访时表示，十八届三中全会未提及房价，但却强调了两点：一是使市场在资源配置中起决定性作用；二是保护农民的财产权利。就此分析，未来对楼市的调控应该更主要依靠市场的手段，因此“限购”、“限价”等行政调控手段应逐步退出市场。

那么，三中全会后，楼市调控政策是否会发生根本性变化？

连日来，记者在采访中发现，针对三中全会后楼市调控政策可能发生的变化，专家们有着不同的解读。

行政调控将渐行渐远

十八届三中全会审议通过的《决定》全文两万字，涉及房地产领域的主要有两处。一是第18条中“加快房地产税立法并适时推动改革”；二是第11条中，“建立城乡统一的建设用地市场，在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。”

对此，北京市房协秘书长陈志在媒体上撰文提出，“面对行政化调控‘越调越涨’的怪圈，十八届三中全会开出的药方是：调控回归市场化，完善土地供应和房产税改革。这些将成为调控楼市的主要手段。”

在11月18日“财经年会2014”的分论坛上，德意志银行亚太区投资银行执行主席蔡洪平认为，“市场在资源配置中起决定性作用”，这句话隐含着对过去10年房地产调控的批判，也意味着以后不会再像过去十几年那样调控房地产市场。

记者就此询问住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹。她认为，三中全会强调的是两个方面：“市场在资源配置中起决定性作用”和“更好地发挥政府的作用”。但大家在解读时只关注了前者，忽视了后者。“三中全会的方方面面都会对房地产市场有影响。”

中国房地产业协会副会长朱中一认为，2010年以来的调控政策，如差别化的信贷税



收政策、双向调控的思路（既增加保障性住房和支持自住性购房，又抑制投机性购房）在方向上是正确的。至于一些城市在一定时期内采取的限购政策和少数城市在审批商品房预售环节采取的限价措施，也是在市场化调控政策未出台前的阶段性措施。而且，以抑制投机投资为导向的限购政策在一些地方是利大于弊的。朱中一同时提醒，若要实现2020年的改革目标，有两个问题要小心处理：一是如何把一些地方现行的限购、限价等调控政策、措施向《决定》明确的改革方向稳妥过渡；二是目前房地产市场地区差异性很强，怎么样因地制宜地落实《决定》也是一个问题。

还有一些专家学者格外关注《决定》中提到的“加快推进住房保障”。在他们看来，这不仅是指保障房建设，而且提出了房地产调控的目标。

秦虹认为，《决定》对房地产影响最大的是保障性住房要覆盖常住人口。

不过，也有一些学者将此解读为，政府将更多地采取市场化手段，从供给上下工夫，来着力应对一二线城市房价高企的问题。

曾有过多年房地产从业经验的北京大学教授陈国强认为，市场化发展成为方向，行政化调控将渐行渐远。“今后会更多地利用市场化思维、机制来引导，通过税收、经济等手段，而不是简单的行政手段。”陈国强认为，近年来的房地产市场调控，以限购、限价、限贷、限价等为手段的行政化调控色彩明显，有形之手无处不在、随时显现，无形之手则常常无影无踪、难以施展。尽管行政手段简单灵活，出手快见效也快，容易实现短期目标，但是行政化调控极易扭曲市场关系，模糊市场信号，扰乱市场节奏，从而埋下诸多隐患，带来更多更深的困扰。房地产市场的行政化调控教训即在于此，过度迷信行政手段，无视市场机制，忽略市场规则，虽可能一时满足短期目标，但无助于行业中长期稳定发展。

如何增加供给平抑房价

11月18日，国家统计局公布的数据显示，70个大中城市中，69个同比上涨，65个环比上涨。

房价的攀升与供给不足密切相关。北京首都创业集团董事长刘曙光说，北京一年新增户籍人口60万人，新增常住人口50万人。新增新婚家庭十几万户。一手房一年供应量至多18万套，加上固定数量的存量房，市场一年总共能提供20多万套房，不及新增人口的五分之一。

如何应对如此巨大的需求？陈国强认为，填补需求要靠增加供给。除了在绝对意义上的数量供应中做加法，还要同时提高住房土地的利用效率。《决定》中关于土地流转的政策规定，无疑为供应更多的居住用地提供了可能性，而土地利用效率的提高则有赖容积率的相应提高。

土地的流转在可能增加住房土地供应量的同时，势必也会影响房价。“农村建设用地的流转，肯定对于房地产的价格是有影响的。”北京首都创业集团董事长刘曙光说，“讲到农村建设用地的流转，宅基地可以先试验。这对于城市边缘土地价值的影响可能比较大。”

卞洪登建议，“未来大都市可持续发展需再走一次‘上山下乡’道路。北京要想成为世界城市，就必须从转变发展方式入手，形成众多城市群，彻底改变城乡两重天的二元化结构。改变乡村的建设格局，将大量平房改造成为三层以上别墅和五层左右公寓，既可以提高土地容积率，提高土地利用效率，又可以增加北京农民的收入。”

“33年前，邓小平鼓励农村多建楼房，就是一种节约土地，提高城镇化容积率的好办法。他说：‘建房可以鼓励公私合营或民建公助，也可以私人自己想办法。农村盖房要有新设计，不要老是小四合院，要发展楼房。平房改楼房，能节约耕地。盖什么样的楼房，要适合不同地区、不同居民的需要。’卞洪登建议，各地区就应该把宅基地翻新建房招商权返还给农民。这样农民就可以用低房价与城里高房价抗衡，让更多刚需城市购房者买到郊区更实惠的房子。”（据《中国青年报》）

本周六相约观澜国际

□记者 王永剑

本报讯 本月30日(周六)，东新区美盘永丰·观澜国际二期开始迎宾，届时，在给市民送上精美品质楼盘的同时，也给市民以置业的优惠惊喜。

永丰·观澜国际楼盘之美体现于完美景观，体现于人与大自然的融合。该盘以40%超高绿化率、山景水景融为一体，一场浩大的绿色

生态景观来袭，把最完美的一面呈现给每一位业主。精巧的建筑技艺，悠远的景观文化，前沿的健康理念，高标准的建材理念……每一个细节都是精雕细刻，每一栋建筑都是艺术的珍品。

红陶加瓦、铁艺栏杆，加入充满地中海元素的符号，为实现景观与建筑的协调统一，采用地中海式景观风格。永丰·观澜国际在景观打造上突破了传统的理念，将建筑规划与景观规划同步进行，充分考虑了景观效果与建筑风

格的结合，使得建筑与景观相辅相成，融为一体。建筑简约的线条，考究的材质，使冰冷的钢筋水泥有了生命的激情，一栋栋楼宇掩映在绿树碧水之间，仿佛一件件传世的艺术品，留恋其间，心旷神怡。

“在生命的疆场之上，梦想不在于张扬，而在于气度从容”。优雅的生活格调，午后在空中花园里静品一杯香浓的下午茶，阅览一本意味深长的书籍；时光慢些，再慢些，此刻尽享永丰

观澜国际的社区生活。在享受淡泊宁静生活的同时，更显示出独特而成熟的生活优势，于自然的天空下恣意享受成熟的区域配套和从容的便利生活。购物、休闲娱乐、餐饮、医院、学校近在咫尺，让生活显得无比轻松闲适。

健康生态的居住品质，淋漓尽致地展现出来，拓宽了生活的享受和幸福，体现了永丰·观澜国际顶级的收藏价值。

观澜国际二期11月30日盛大认筹！人会即享5%优惠！首批房源火热抢购：90~139㎡电梯花园洋房，88~120㎡华丽瞰景高层，诚邀品鉴！

“全国有6800万套空置房”之说缺乏依据

“全国有6800万套空置房，中国住房市场的现状是总量已经过剩，一方面很多人没有自己的房子，另一方面，还有很多人拥有许多空置房。”近日，中国企业资本联盟主席、中华博士会执行会长杜猛接受媒体采访时的一番话，引发了争议。

但杜猛在接受记者采访时说，6800万套是早前他人所说，并非自己的观点，而自己提出的数据是5000万套。

5000万套空置房的结论源于何处？杜猛说，该数据是基于早前国家电网公布的住房用电量及统计局公布的数据加权得出的结论。

针对杜猛所说的住房用电量的数据，记者了解到，这项数据并非官方公布，而是来

源于早年媒体的一则报道：“国家电网在全国660个城市的调查显示，有高达6540万套住宅电表连续6个月读数为零。”但很快有专家指出，该项数据早已被认定不实。

在没有得到官方认证的数据基础上进行研究定论，这也成了众多专家学者质疑之处。

知名房地产商任志强在微博上提出，“如果前提和假设条件都错了，结论还会是对的吗？”

杜猛本人也表示，5000万套的结论当然不是权威数据。“但权威数据在哪儿？”他表示最具权威的空置房统计数据在市场上至今无迹可寻。

事实上，迄今为止，对空置房还缺乏统

一的概念。

北京大学教授陈国强告诉记者，目前业界还没有任何关于“空置房”的专业统计。对空置房的标准，社会各界的认识并不一致。而目前比较主流的说法是长达3个月至半年没有人居住的房屋，可称为“空置房”。

然而，深究之下，这种对空置房的界定仍需要仔细推敲，陈国强指出，如果由于出差情况持续3个月或者半年没有人住，能否算空置房？房子建好之后，因为各种原因没能售出或者出现滞销，这算不算空置房？

陈国强认为的确有必要进行空置房的统计，但实施起来并不容易。

“现在统一的住房信息系统还没有能够建立起来，城镇中有多少住房我们不了解，

也很难谈统计空置房。”陈国强说。

其实，建立统一的住房信息系统并不复杂，但即便是在北京，由于不同的产权状态、不同的群属关系，现在的住房信息系统也并不完全，这里有房屋建成年份、产权状况等多种因素。

对于空置房所带来的房地产产能过剩的问题，杜猛解释道：“空置房只是证明房地产业产能过剩的一个因素。”

虽然空置房的数量还没有定论，但当下三四线城市存在大量空置房的现象是毋庸置疑的。

如何让现有的空置房流回市场，杜猛提出可以通过三种手段来解决。“首先，要公开空置房的数据。其次，在不重复收税的情况下，改革现行房产税种，加强对空置房的收税，让房价回归理性。再则，可以进行限售，比如以15年为一个期限，购买的空置房15年内不允许再销售。”（据《中国青年报》）