

住建部部长四字透露政策方向

楼市“双向调控”猜想

新一轮楼市调控政策的走向始终是人们最关注的热点话题。3月4日,全国政协委员、住建部部长姜伟新在“两会”间隙向媒体透露,今年房地产政策的关键词将为“双向调控”。这简单的四个字引发了业界的各种猜想。

猜想 1 按市场热度分类调控

“过去的调控政策大多是‘一刀切’的模式。目前我国各地房地产市场明显呈现出了差异化的局面,三四线城市市场供应量相对充裕,房价处于停涨甚至下跌的状态,因此这些城市的调控不仅需要‘做减法’甚至可以扶持鼓励消费。”中国房地产学会副会长陈国强表

示。支持该观点的业内人士解释称,“双向调控”思路基本与去年底住建部强调今后对于不同城市楼市调控将“分类指导”的思路一致,即对热点城市抑制投资投机需求,非热点城市相对定向宽松。

猜想 2 “托底盖帽”两端把控

对于“双向调控”,还有观点称之为“托底盖帽”,即政府一方面提供最基本的保障住房为市场“托底”;另一方面同时为因过度投机导致的房价过快上涨而“盖帽”。
在亚太城市研究会房地产分会会长陈宝存看来,短时间内,“限购”并不会退出调控舞

台,“盖帽”政策会跟随不断上涨的房价而延续下来,但从政府近期的表态可以看出,相关部门正在加大对保障房政策的探索,上下两端同时着手,也许会成为今后房地产调控政策的“主流”思想。

猜想 3 行政措施与市场手段并存

此外,还有专家认为,在长效调控机制尚未出台之前,“双向调控”也可能主要指以限购为主的行政化手段与经济、市场手段并存的概念。不过,近期部分城市发生的楼价“跳水”、成交量创新低等变化显示,市场上供需关系触发的自发性调整对于房价的控制作用更明显。业

内称,可见未来经济、市场手段会逐渐突出,行政手段会愈发开始扮演辅助角色。

猜想 4 多种双向政策共同作用

实际上,多数业内人士都赞同“双向调控”虽然会以某些调控思路为核心,但应会是多种“双轨制”调控手段综合起来的政策。
陈国强表示,包括增量、存量住房双方面调控,鼓励存量房源入市流通;买卖、租赁市场共同发展,以公租房、廉租房的思路鼓励空置、闲置房产进入市场解决住房需求等各种手段可能都会纳入其中,共同作用于市场,形成更有效、更有针对性的新调控政策。 (蒋梦惟)

广告