

尴尬的限购该走向何方

——代表委员把脉房地产调控

新华网北京3月4日电 (记者 姜琳)

孔祥鑫 赵叶苹) 一方面有助于遏制房价过快上涨，另一方面又“误伤”了大量刚需和改善性购房者。随着房价上涨势头放缓甚至下行，限购到底还能发挥多大作用，是否应当全面予以取消？两会代表委员对此展开热议。

限购该不该全面取消

“从目前情况看，限不限购都不会产生太大影响。如果使用其他手段可以将房价控制在合理区间，那么限购就不是唯一选择，完全可以放开。”全国人大代表、广东省惠州市委书记陈奕威说。

以北京为代表的这一轮限购已实施近5年，最多的时候，全国有50多个城市加入限购行列，具体做法基本都是限制家庭购房套数和外地人购房。然而，截至目前，除了北京、上海、广州、深圳和三亚，全国大中城市基本都已经放开限购，一些银行对二套房贷首付也调低至三成。

“主要是调控效果已经显现，供求关系也趋于稳定。”全国人大代表、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明表示，“房地产经过一年多的调整，市场基本恢复均衡，放开限购不会对房价造成太大影响。”

在蔡继明看来，限购会误伤一些刚需和改善性需求，特别是“一刀切”地对外地人限购很没道理。“如果不许他们买房，是不是也应该不许他们租房呢？有许多人确实在这个城市工作、生活，确实需要稳定的住房，那么就应该保障他们的居住权。这对促进经济繁荣、防止人才流失都有好处。”蔡继明说。

全国人大代表，北京市保安服务总公司海淀分公司副经理朱良玉对此也颇有感慨：“一线城市的限购确实会影响到一部分人自住购房需求。我身边就有很多非京籍人士，在北京拥有稳定的工作，却因工作不足5年无法买房，只能眼睁睁地看着房价上涨。基于一线城市房价过高、一度投资投机旺盛的情况，限购也是权益之计，短期内是否放开应谨慎考虑。但随着市场调节机制的不断完善，限购应该尽早退出历史舞台。

取消限购是否等于政府“救市”

2015年打算购买婚房的北京市民张小姐对取消限购很担忧，她觉得这是政府出手“救市”、“托市”，甚至有意“哄抬”房价。对此，代表委员们一致认为，取消

限购和房价调控并不矛盾。适时取消限购是为了保障购房者的公平权益，促进房地产市场更好发展。

全国政协委员、大连市工商联主席马世侠表示，取消限购不是为了“救市”，更何况当前房地产市场已经发生了深度调整，很难发挥“救”的作用。

“限购只是调控手段，不是调控目的。控制房价，完全可以采取其他方式。”全国人大代表、广东省惠州市委书记陈奕威举例，惠州就一直没有实行限购政策，而是通过保证土地供给、发挥房地产协会作用等，让房价处在合理区间。

蔡继明也认为，调整房价，关键不在限购，政府在许多方面大有可为的空间。例如可以在土地出让时，就向公众和开发商限定它是用于自住房建设，5至10年不许转让出售，那么开发商就不会拍出“天价地王”，投资投机的人也不会买这里的房子，房价自然就下降了。

在全国政协委员、海南奥林匹克花园有限公司董事长冯川建看来，限购不是调控楼市的唯一手段，也不是解决城市承载难题的魔杖。市场的事情就应该交给市场，伴随不动产登记的实施和相关税收调节，每个人的合理购房需求有可能得到满足，楼市也是可以健康发展的。

限制投机“炒房”是关键

取消限购之后怎么办？多位代表委员建议，通过提高税收对高收入人群的住房消费进行调节，防止“囤房”、“炒房”，是遏制高房价过快上涨的关键。

蔡继明表示，一个正常的房地产市场，就不应该限购，而是各种购房需求可以得到满足。买别墅也好，买多套商品房也好，都可以实现。政府的作用就是当市场失灵时进行调控。一方面是保障最低收入阶层的住房需求，实现居者有其屋，比如动用公共资源兴建大量廉价保障房。另一方面要通过税收等手段对高收入阶层的购房需求进行调节，防止过度投资投机，比如在提高多套住房购买者的契税、所得税等等。管住了高低两头，中间的就不会出什么问题。

“在美国买别墅很便宜，但是很难实现低买高卖，原因就是卖的时候税特别高。中国人想去‘炒房’价格都炒不起来。”蔡继明说。

马世侠也表示，不能靠单一政策来调控房地产，得“两条腿走路”。要让市场的归市场，使有钱人能够买豪宅、购别墅，再用其中抽取的高额税来大力发展公租房、保障房等。

读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索，欢迎投稿。稿件接收：zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。



热线：18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343