



国家统计局的数据表明,在因地制宜、因城施策的房地产调控政策持续作用下,一二线热点城市房地产市场目前延续稳定态势。不过,一段时间以来,仍有一些城市的楼市有升温迹象。于是,多城再度出手调控,旨在防微杜渐。

过去,人们普遍选择买房作为解决居住问题的最主要途径,但也导致炒房成为很多人的“挣钱利器”。随着市场发展,政策推动,住房租赁将发挥更加重要的作用,有望成为与购买齐头并进解决居住问题的重要方式,让房子回归到是“用来住”的属性。

多城密集出台楼市调控政策——让房子真正用来“住”

1.限售成调控主要措施

梳理近日出台调控政策的城市,可以发现限售是最重要的调控措施,明显打击了投机和投资需求

近日,包括西安、重庆、南昌、南宁、长沙、贵阳、石家庄、武汉、无锡、桂林等城市陆续出台了新的楼市调控措施。梳理这些城市调控措施的重点不难发现,限售是最重要的选择。

石家庄市提出,限购区域内,家庭拥有 2 套住房的,5 年之内不得上市交易;家庭拥有 3 套住房的,8 年之内不得上市交易。在长沙市购买的商品房(含二手房),取得不动产权属证书 3 年后才能再次出售。重庆、南昌、南宁、贵阳、桂林

等城市均规定新购住房或仅针对二手房,两至三年内不得出售。

链家研究院院长杨现领认为,本轮调控的对象绝大多数是省会城市或直辖市。这些城市总体上是未来的人口净流入城市,房价上涨的压力一定程度上客观存在,调控也符合常规。

中原地产首席分析师张大伟总结,到目前为止全国已经有 46 个城市执行了不同年限的限售政策,要求所有新购或者部分新购房源,锁定一定年限后才可以再上市。张大伟认为,限售明显打击了投机和投资需求,使得房地产的投资属性降低,影响了短期获利的可能性,对于加杠杆的投资

者来说,风险越来越大。

当前房地产市场总体平稳。然而,在推行金融去杠杆、抑制房地产泡沫的背景下,一些城市的房地产市场仍然有较明显的上涨趋势,甚至高烧不退。此次几个城市相继出台的调控措施再度表明中央和地方遏制房价过快上涨的坚定决心,房地产市场呼唤平稳健康发展。

也有市场人士提醒,当前房地产市场还要警惕一些小城市或者县城房价过快上涨。财经评论员马光远认为,对于五六线城市目前没有足够支撑还一直上涨的城市,应该警惕其隐藏的风险。

3.长效机制是治本之策

建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,才是促进房地产市场平稳健康发展的治本之策

限售是抑制投机性需求的短效措施。从长远看,长效机制才是促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

2016 年底中央经济工作会议提出:“要坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止大起大落。”这一方针,成为今年以来房地产各项政策措施的根本原则。当前,多项政策措施的出台,正在描绘基础性制度和长效机制的基本轮廓。

2.住房租赁走向舞台中心

去年起,国务院以及相关主管部门陆续发文推动购租并举制度,一些城市也推出了培育和发展住房租赁市场的具体举措

杭州市国土资源局、杭州市公共资源交易中心 9 月 27 日挂牌出让一宗租赁住房用地,项目建成后“只租不售”。这是杭州推出的首宗租赁住房用地。杭州是全国首批开展住房租赁试点的 12 个城市之一。未来 3 年,杭州新增租赁住房总量将占新增商品住房总量的 30%。

此前,上海也推出多块只租不售住房用地。《上海市住房发展“十三五”规划》提出,大幅增加本市租赁住房供应,在新增的 170 万套房中,租赁住房约有 70 万套。

大力发展住房租赁市场,在有关政策的推动下,已经在许多城市变为实际行动。北京市住房和城乡建设委员会近日发布消息称,今后 5 年,北京将按照建设 150 万套住房的要求,推进其中 25 万套共有产权住房和 50 万套租赁住房落地,租赁住房将占总

住房的三分之一。广州提出,未来 5 年将推出 825 万平方米租赁住房用地,预计可供应租赁住房 15 万套。

深圳则提出,“十三五”时期,将建设 40 万套人才住房,超过特区成立近 40 年来的总和,其中 70%为租赁住房。此外,不仅要求企业建设过程中进行配建不低于 20%的自持租赁住房,还将收储 100 万套城中村房统一租赁。除人才住房和保障性住房外,深圳将通过新建、改建、收购、租赁、资产划转等方式收储不低于 10 万套房源,开展住房租赁业务。

上述城市之外,南京、郑州、佛山、沈阳、无锡、成都等地也陆续下发通知或规定,公布了培育和发展住房租赁市场的具体举措。

从去年开始,国务院以及相关主管部门陆续发文推动购租并举制度。住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹介绍,从各地采取的措施来看,政策发力点主要集中在以下

几个方面:建立住房租赁监管平台,杜绝虚假房源和黑中介;增加租赁住房供应规模;鼓励国有企业组建租赁公司,明确商业用房可改成租赁住房;为承租人提供更多公共服务,符合条件的甚至可落户可入学。

秦虹说,新型城镇化最重要的一项目标就是实现人的城镇化,要推动在城镇里务工就业的一部分人在城市定居下来,房子肯定是非常重要的支撑条件,租赁市场发展得好,有利于推动进城务工人员定居城市。

近日,住房和城乡建设部表示,目前正会同有关部门积极开展调研、论证等工作,在充分听取各方面意见和建议的基础上,抓紧起草相关法规草案,积极推动住房租赁管理条例立法工作。

住房和城乡建设部房地产市场监管司副司长杨佳燕介绍,将积极推动住房租赁管理条例尽快出台。通过条例进一步规范租赁行为,保护当事人的权益,为住房租赁市场的发展营造良好的法治环境。

不久前,住建部发布《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》。《意见》提出,以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,以市场为主满足多层次需求,通过推进住房供给侧结构性改革,加快解决住房困难家庭的基本住房问题。

北京市出台了《共有产权住房管理暂行办法》,明确了未来 5 年供应 25 万套共有产权住房的目标,着力满足城镇户籍无房家庭及符合条件的新市民的基本住房需求。上海市截至 2016 年底已供应共有产权保障住房 8.9 万套。

9 月 28 日,政策出台之后的北京市首个共有产权住房锦都家园发布摇号公告。按照公告,购房人与政府将分别持有整套房屋产权 50%的份额。

北京市房协秘书长陈志认为,共有产权住房制度兼顾了属地和职住平衡(就业一居住平衡)的原则,而且特别强调了对“新北京人”的同权意义。同时,共有产权房也是长效机制的重要组成部分,对于完善住房保障体系和住房制度,支持中端购房、抑制投机、促进公平,都有着重大意义。

(据《经济日报》)