

《辩证看 务实办

理论热点面对面·2012》连载

# 向住有所居目标迈进

## 房地产调控如何坚持

2012年4月,一年一度的北京春季房地产展示交易会在北京国贸中心举行。相同位置的楼盘大多较2011年有明显的降价,不少房企还纷纷推出特价房、团购房、低价房,折扣力度、优惠幅度均超过往年。然而,面对开发商的热情,大多数意向购房者的反应却很冷淡,观望者多,签约量少。

北京春季房展会素有楼市风向标之称。本届展会的行情,一方面反映出房价在强力调控下正向合理价位回归,同时也折射出人们对进一步加强房地产市场调控的关注与期待。一段时期以来,调控政策接连出台,到底成效如何?市场调整是否到位?2012年调控会不会放松或者转向?怎样才能更好地解决群众住房问题、实现住有所居?对于这些疑问,社会各界十分关心。

### 房地产调控成效怎么看

2009年第二季度以来,房价迅速回升并大幅上涨。面对严峻形势,国家先后出台了国十一条、新国十条等一系列政策措施。加强和改善房地产市场调控,密度大、力度强。

2011年,调控措施进一步细化,调控工作持续深入。1月,国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,从落实地方政府责任、强化差别化住房信贷政策等8个方面提出了更加严格的要求,被称为新国八条。随后,各地根据通知精神,纷纷推出实施细则,综合运用经济、行政手段,不断推进调控。同时,为确保调控落实到位,国务院还对部分地区开展督促检查,8个督查组实地督查了北京、辽宁等16个省区市的政策落实情况。

### 政策传真

#### 新国八条 主要内容

2011年1月26日,国务院办公厅发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,业内称为新国八条。内容主要包括:进一步落实地方政府责任,加大保障性安居工程建设力度;调整完善相关税收政策,加强税收征管;强化差别化住房信贷政策;严格执行用地供应管理,合理引导住房需求;落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制;坚持和强化舆论引导等。

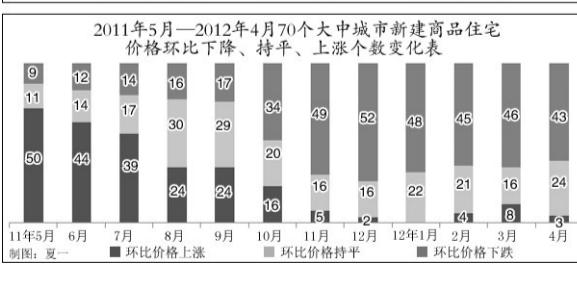
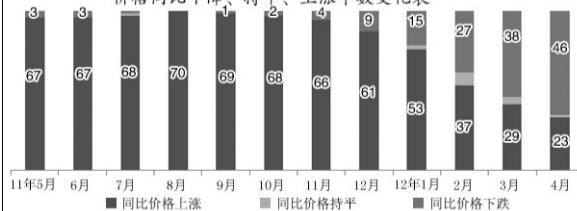
一年多来,从49个地级以上大城市出台限购令,到600多个城市出台房价控制目标;从上海、重庆房产税改革试点,到各地纷纷建设保障性安居工程;从二套房贷严格执行差别化信贷政策,到央行3次加息、6次上调存款准备金率;从7月国务院常务会议强调坚持调控方向不动摇,到10月国务院常务会议再次强调要坚定不移地搞好调控。在一系列政策措施的作用下,房地产市场逐步降温,调控成效初步显现。

### 政策传真

#### 什么是限购令

2010年4月,新国十条出台后,一些房价过高的城市相继颁布限制家庭购房套数的规定,被称为限购令。目前已有49个地级以上城市实施限购令。如北京规定对拥有两套及以上住房的本市户籍家庭暂停售房,连续5年(含)以上在本市缴纳社保或个税的非本市户籍家庭限购1套住房。

多数城市房价涨幅回落,部分城市房价出现下跌。2011年1—12月,70个大中城市新建商品住房价格同比涨幅平均值从6.5%回落至1.6%,环比涨幅从0.8%回落至-0.2%。北京2012年一季度新建普通住房成交均价比2011年同期下降20.7%,比2011年全年下降6.4%。



投机投资性需求得到遏制。东部高房价地区最为明显,2011年北京、福州、厦门、海口非当地户籍居民购房比重明显下降,北京居民家庭购买第二套及以上住房面积所占比重,比2010年降低7.1个百分点。

社会资金流入楼市的速度明显放慢。2011年,投入房地产开发企业的资金共计83246亿元,增速比上年同期回落12.1个百分点,多年来资金过量流入房地产的形势开始发生变化。

保障房建设顺利推进。全年新开工1043万套,基本建成432万套,为“十二五”时期3600万套保障房建设开了好局,也为市场调控增加了砝码。

### 调控政策为何不能动摇

应当说,房地产调控取得初步成效,受到广大住房困难群众的欢迎,他们期待着继续巩固和扩大调控成果。同时,

也有一些人认为,当前经济形势不容乐观,要实现稳增长,应适度放松乃至取消调控,发挥房地产救市作用。还有个别地方政府出于土地财政的考虑,也在造舆论、搞小动作,试图给调控松绑。

### 权威声音

#### 有信心让一线城市房价降下去

姜伟新(住房和城乡建设部部长)2011年以来,多数地区房价涨幅回落,房地产市场总体运行平稳,调控成效已经显现。要继续坚持房地产调控不动摇,我们有信心在今年让几个一线城市的房价水平降下去。

面对种种议论纷争,中央显示了坚持调控的坚定决心。2011年12月,中央经济工作会议明确要求,继续坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归。2012年3月,政府工作报告强调,严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施,进一步巩固调控成果。2012年5月,国务院常务会议指出,要稳定和严格实施房地产市场调控政策。

那么,为何调控政策不能松口子呢?

住房需求有自住性的,也有投机投资性的。投机投资性需求以赚取买卖间价差为目的,由于所购住房中相当一部分既不自住也不出租、闲置浪费,偏离其满足居住需要的本质属性,使得住房成为牟利工具,加剧了供需矛盾,从而推高房价。

国际经验表明,在经济快速发展期,房地产市场容易出现投机投资性需求增多的趋势。如不及时有效抑制,一方面,投机投资性需求将非正常推高房价,迫使一些自住性需求被挤出市场,导致市场需求畸形化;另一方面,投机投资性需求的盲目扩张,往往出现资产泡沫膨胀,造成市场大起大落,甚至引发金融风险、影响经济平稳发展。

### 深度解读

#### 日本房地产泡沫破灭的警示

20世纪八九十年代,日本上演了一场土地神话闹剧。在宽松的信贷政策刺激下,房地产投机性需求激增,人们普遍陷入房价只涨不跌的狂热之中,导致房价地价飞涨。1983—1988年,日本东京商业用地价格上涨250%,产生地产泡沫,最后蔓延为整体经济的泡沫。1990年年底泡沫经济崩溃,房价开始大幅下跌,几年后跌回起点,土地神话破灭,日本经济由此也陷入漫长的萧条之中。

从近年来我国房地产市场发展的情况看,投机投资性需求是前一时期推动房价非理性上涨的主要因素。实现房价合理回归,推动市场健康发展,关键是有效抑制投机投资性需求,不能有任何松动。这既是当前调控的重点,也是必须长期坚持的。

特别应看到,调控已取得的成效只是初步的,基础还不牢固,存在许多不确定因素。当前,国内流动性较为充裕,投资渠道相对有限,投机投资性需求反弹的条件仍然存在。如果放松调控,投机投资性资金极有可能再度兴风作浪,阻碍市场健康发展。

### 百姓心声

虽然房价野马已被套上了调控的缰绳,低下了高昂的头,但距离合理回归还差得远。

房价过高的时候,租房其实比买房划算。观念一换天地宽,租房未必不安居,裸婚也能很幸福!

保障房要建好,更要分好,一定要加强监管,千万不能好经念歪,成了翻版福利房。

无论是坚持调控不动摇,还是推进保障房建设,关键在于地方政府的落实。要真正实现市场的归市场,市长的归市长,就必须破除土地财政依赖症。

为此,必须继续坚持调控不动摇,严格执行抑制投机投资性需求的政策措施。要继续落实地方政府调控房价的责任,严格执行住房限购措施,遏制不合理住房需求。同时,继续落实差别化信贷和税收政策,对购买第二套住房的,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍,加强存量住房交易税收征管等。

### 合理需求怎么满足

住房,顾名思义,是用来居住的房屋。满足群众合理自住需求,是房地产市场的基本功能之一。1998年深化住房制度改革以来,我国房地产市场快速发展,住房投资建设规模不断扩大,居民住房条件得到明显改善。2010年,城市人均住宅建筑面积达到31.6平方米,比1997年增长近一倍。新建住宅配套设施更加完善,环境更加宜居。

近年来,我国城镇化发展柱状图(单位:%)

年份	城镇化率
2002年	35%
2003年	38%
2004年	40%
2005年	42%
2006年	44%
2007年	46%
2008年	48%
2009年	50%
2010年	52%
2011年	54%

制图:夏一

长期来看,我国商品住房市场潜力仍然很大,还有很多有效需求没有得到满足。我们正处于城镇化快速发展阶段,每年有千万以上农村人口迁入城镇工作和生活,持续增加的城镇人口创造出大量的住房需求。同时,随着经济发展和收入增加,城镇居民消费结构升级,越来越多的家庭有愿望也有能力通过市场改善居住条件。

调控的目的,是促进房地产市场平稳健康发展,而合理自住需求则是市场健康发展的动力和基础。合理自住需求持续稳定释放,可以引导住房投资建设保持一定的规模,有利于市场长期稳定发展。反之,如果受到抑制,住房投资建设规模就会大幅下降,既不利于群众改善住房条件,也不利于经济稳中求进。为此,在坚决遏制投机投资性需求的同时,必须采取有效措施,满足合理自住需求。

### 专家点评

#### 满足刚性需求不是救市

秦虹(住房和城乡建设部政策研究中心主任)未来房地产调控仍将坚持控制投资性需求,同时满足市场刚性需求。人们习惯将与房市有关的利好政策信息定性为救市。但实际上,开发商与其抱有楼市调控放松的幻想,不如抓住刚需族,解决当下的困难。

继续改善住房供应结构。从当前市场情况看,群众最需要的是中小套型、价格合适的普通住房。因为它既能满足居住需求,又与多数家庭经济能力相适应。如果住房供应结构不合理,大套型、高档住房多,中低价位、中小套型普通住房供应不足,会抑制居民合理自住需求。因此,既要增加总的供应量,又要解决供应的结构性矛盾,扩大普通商品住房供应规模,加快落实土地供应计划,加大对普通商品住房的规划、开工建设及销售审批等,着力增加有效供给。

继续实行差别化的信贷和税收政策。支持居民家庭首次购买普通商品住房和保障房,优先保证首次购房家庭的贷款需求,并在首付款比例和贷款利率上体现优惠。近期部分银行重启首套房贷8.5折的利率优惠,降低了首次置业的门槛。此外,还要进一步加强市场监管,严肃查处住房交易中的各类违法违规行为,规范市场秩序,维护群众合法权益。

同时,也要看到,实现住有所居,是要让每个人都有合适的住房,而不意味着人人都要有自己产权的住房。合理的自住需求,既可以通过买房来解决,也可以通过租房来满足。应完善相关政策,加强对出租房、中介机构及人员的管理,促进租赁市场发展,鼓励居民通过租赁满足自住需求。

### 保障房怎么建好分好

市场是解决城镇居民住房需求的主要渠道,但对众多中低收入家庭来说,由于经济能力弱,难以通过市场买房或租房,需要政府提供保障。保障房作为住房市场的必要补充,是政府履行公共服务职能、使人民共享发展成果的重大举措。保障房建设推进得好,既能够满足符合条件困难群众的基本住房需求,也有利于政府更有针对性地开展调控,促进房地产市场健康发展。

### 2012年部分城市保障房新建数量

北京	16万套	郑州	5.1万套
天津	10.5万套	武汉	11万套
石家庄	3.69万套	广州	4.5万套
上海	16.58万套	深圳	4万套
济南	4万套	重庆	23.74万套

为解决城镇中低收入家庭的住房困难,中央决定大规模实施保障性安居工程,“十二五”时期计划新建保障房和棚户区改造住房3600万套。2011年完成了开工1000万套的任务。

### 权威声音

#### 保障房用地单独报批、应保尽保

徐绍史(国土资源部部长)要把保障民生用地放在优先位置,今年700万套保障性住房用地要做到应保尽保,实行单独报批,并鼓励使用存量土地。在督促各地落实住房供地计划同时,必须积极推进供地监管,确保建设任务真正落地。

2012年,保障房建设继续加速,计划新开工700万套以上,加上前两年结转的项目,全年在建总量有1700多套,将达到历史最高水平。同时,随着大批保障房的陆续建成,分配、管理问题日趋重要,保障性安居工程已进入建设和管理并重的新阶段。如何既保证建设速度,又保证施工质量,并实现公平分配,挑战巨大。目前,各地正按照中央部署,迎难而上,努力打好这场攻坚战。

巧妇难为无米之炊,盖房子离不开土地和资金。要完成2012年建设目标,首要的是落实土地供应和资金投入。要加大土地政策支持力度,保障房用地要优先供应、应保尽保,项目审批要急事急办。2012年保障房建设所需资金将超过2011年的1.3万亿美元,中央财政补贴投入将不低于2011年的1526亿元,地方政府也都在千方百计破解资金难题,除加大公共预算安排、确保土地出让收益和住房公积金增值收益用于保障房外,还将地方政府债券收入、试点地区房产税收入等纳入进来,并抓紧建立健全融资机制,引导社会资金投入。

建好保障房,不仅要实现数量目标,质量上更不能放松。住房质量关系群众生命和财产安全,是保障房建设的硬杠杠、不能突破的底线。完成2012年目标,客观上工期紧、任务重、质量风险高,必须进一步加强工程质量监管。

要严把规划设计、建材供应、施工质量、竣工验收各个关口,全面推行质量终身责任制,对造成质量安全问题的责任人终身追责。

公平分配是住房保障工作的生命线,关系到这项民生工程的成败。要做到公平公正,关键是把好入口和出口。必须规范准入审核,合理确定并公布保障对象准入条件,完善申请、审核、公示、轮候、复核制度,将不该享受保障者拒之门外,完善纠错退出机制,对骗购骗租者,一经查实立即清退,对不再符合条件者,按规定程序实施退出。同时,坚持分配政策、程序、房源、对象、过程、结果、投诉处理全程公开,接受群众、社会和媒体全方位监督。

### 房地产市场如何长期稳定健康发展

无论是实现群众住有所居目标,还是保持经济平稳较快增长,都离不开一个长期稳定健康发展的房地产市场。我国房地产市场是在发展社会主义市场经济的大背景下形成和发展起来的,过去的十几年间,房地产市场几起几落,调控一轮接着一轮,有成效,问题也不断出现。越来越多的人都在考虑,如何才能实现市场长期稳定健康发展?

### 政策传真

#### 1998年以来的部分住房改革和调控政策

- 1998年7月 《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》
- 2003年8月 《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》
- 2005年5月 《关于做好稳定住房价格工作的意见》
- 2006年5月 《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》
- 2007年8月 《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》
- 2010年1月 《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
- 2010年4月 《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
- 2011年1月 《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》

目前,我国已经初步形成了市场供应与政府保障相结合、以市场供应为主的城镇住房供应体系。同时,在房地产市场发展和调控