

两会热词之房地产市场长效机制

两会连线

因城施策去库存 完善制度稳楼市

经济日报·中国经济网记者 亢舒 刘畅 林火灿 吉蕾蕾



今年的政府工作报告提出,坚持住房的居住属性,落实地方政府主体责任,加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制...

市调控负主体责任,在出台调控政策时,应该做到因城施策,一城一策,提高调控的精准度。

新型城镇化是去库存根本途径

房地产去库存要与城镇化相结合,支持、引导农民工和农民进城买房,新型城镇化是去库存根本途径、重要途径

房地产去库存是中央确定的供给侧结构性改革五大重点任务之一。近一两年来,我国的房地产市场分化不断加剧。

抑制房地产市场泡沫积累

当前房地产市场保持了稳定的态势,但仍面临许多不确定因素,部分城市潜在风险增加,必须加强对房地产市场的监控

2017年开年以来,楼市总体延续了去年四季度以来的平稳态势。去年有一些城市房价上涨过快,称之为热点城市。

张志南代表介绍,在房地产去库存的过程中,福建省各市、县结合当地实际,按照“一市一策、一县一策”的原则,支持居民合理住房消费...

“总体来看,2016年房地产市场保持了稳定的态势。”全国人大代表、福建省常委、常务副省长张志南说,福建省针对福州、厦门两地实施调控,通过采取限购限贷、遏制地王、房价管控、强化监管等措施,基本实现了房地产市场总体稳定可控的目标。

当前楼市总体平稳,但最近一段时间,个别热点城市的热点区域,包括热点城市的周边,再次出现了房价过快上涨的苗头。进入3月份,河北涿州、涞水、崇礼等地相继出台限购政策,目标直指意在炒房的投机性需求。

根据统计数据,2015年末商品房待售面积7.18亿平方米,2016年末是6.95亿平方米,下降了3.2%。同时,商品住宅库存下降也比较快,下降了11%。

2017年,各地也都制定了相应的对策积极推进去库存。全国人大代表、广元市人大常委会副主任赵爱武介绍,2017年,广元将落实执行好《广元市推进供给侧结构性改革去房地产库存实施方案》,进一步加大货币化安置力度,研究制定主城区房屋征拆与补偿政策以及集体土地货币安置办法,确保货币化安置比例不低于50%。



产超市和房屋网上交易平台,为棚户区改造、旧城危旧房改造征收、征地拆迁等货币安置补偿征拆户提供优惠购房平台,为所有购房群众提供公开、透明、便捷的安全购房环境。

上图 3月8日,人大上海代表团在驻地举行会议,全国人大代表杨迈军(中)在发言时表示要加强房地产市场分类调控。

长效机制是稳定楼市治本之策

需要系统地建立完善基础性制度和长效机制,发挥好协同作用,才能迎来房地产市场的平稳健康发展

代表、委员们认为,房子是用来住的,不是用来炒的。为此,应当建立房地产的基础性制度和长效机制,着力解决房地产现存的矛盾和问题,抑制房地产泡沫,防止出现大起大落,实现房地产市场长期稳定健康发展。

全国政协委员、著名经济学家厉以宁表示,中央对房地产加强调控是非常正确的,要建立房地产长效机制最重要的就是要让大多数城里人有廉价的、平价的房子住。从市场调节来看,在土地方面不应该像过去一样炒“地王”,这对调控房地产市场一点好处都没有。

下图 3月5日,全国政协科协界别举行小组会议,梁小虹委员(右二)就促进房地产市场平稳健康发展发言。

场由政府提供的情况下,在地方财权事权不匹配的情况下,地方政府对“土地财政”的依赖一直难以摆脱。如何改革土地供给方式,如何使地方财权和事权相匹配,都是长效机制应该予以解决的问题。

财税政策对房地产市场的调节作用至关重要,特别是房地产税的立法引起人们高度关注。代表、委员们表示,在交易环节改变税收力度,在短期内对市场的调节作用发挥比较明显,可抑制房价过快上涨。但从长期看,则需要保有环节完善房地产税相关制度。

代表、委员们认为,某一个方面制度或措施的改革,不一定能够发挥良好的效益。只有系统地建立完善基础性制度和长效机制,发挥好协同作用,才能迎来房地产市场的平稳健康发展。

创新是每年全国两会的热门话题之一。今年的政府工作报告提出,我国要依靠创新推动新旧动能转换和结构优化升级,要以创新引领实体经济转型升级。

不少人大代表在接受《经济日报》记者采访时表示,创新的重要性不言而喻,不过要让创新在经济社会发展中发挥应有作用,必须加快破除制约创新的体制机制障碍,真正激发科研人员积极性,促进创新发展。

全国人大代表、福建省立医院副院长翁国星说,科学研究是科技创新的重要基础。不过,我国对科学研究的重要性缺乏认识,严重束缚了科技创新的发展。

翁国星代表建议,在实践过程中,一些主管部门对新政策没有很好消化落实,特别是一些具体执行单位对新政策一知半解,甚至不知不解,以自己行业的习惯实行管理。要提升科技创新能力,政府首先要管理创新,解决中央与省委省政府各项促进科技创新措施落地的“最后一公里”。

“目前许多企业已经具备了很强的创新能力,但是体制机制的局限性依然很大,制约新产品进入市场的因素仍然不少。”全国人大代表、天士力控股集团有限公司董事局主席闫希军说,每一款新药的研究,一般都要花费一二十年时间。

“每一项技术创新成果,都必须通过工业化以后,走向市场,获得合理回报,进而反哺企业的创新投入,这样才能体现创新的价值。”闫希军代表建议,国家应建立国家医保药品目录和各省地方医保药品目录的动态调整机制,便于创新药物及时递补进入医保目录。

全国人大代表、福建省政协原副主席、党组书记李川指出,创新确实是我国实体经济发展的短板。不过,如何推动科技成果更有效率地向实体经济输出,也是值得关注的话题。

李川代表指出,由于当前我国缺乏对科技创新成果市场评估的专业化服务机构,存在科技人员对科研成果要价过高的现象。这在实体经济面临较大经营压力的背景下,会加剧实体经济的负担,最终影响他们依靠科技创新实现转型发展的积极性。

“也有一些有实力的科学家,有了研究成果,就在科研的道路上停滞不前,总想着直接去当企业家,这种思维很不可取。”李川代表建议,当前,我国已经构建起对科技创新成果科学评估的第三方服务机构,建立更加完善的科技创新成果交易市场,既能让科研人员的聪明才智获得合理回报,也能让创新成果真正引领实体经济转型升级。

代表委员关注

周晓强代表:

信用体系建设亟需法律护航

本报记者 刘畅

政府工作报告提出,加快社会信用体系建设。全国人大代表、中国人民银行成都分行行长周晓强认为,这是一项必要且紧迫的任务。

“社会主义市场经济是法治经济也是信用经济,参与经济活动的各方主体都应该讲诚信,但是现在诚信缺失的情况比较普遍。个人诚信、企业诚信、政府诚信等方面都存在一定问题。没有惩戒或惩戒不够,甚至惩戒没有针对性,都是对不诚信行为的纵容。”周晓强代表说。

“加快社会信用体系建设,一定要健全法律制度,制定明确惩戒措施。”周晓强代表建议。

王文彪委员:

“一带一路”生态产业大有可为

本报记者 韩秉志

当前,“一带一路”建设正加速进入黄金发展期。全国政协常委、亿利资源集团董事长王文彪认为,在推进“一带一路”建设过程中,需进一步突出强调“绿色原则”,大力发展生态产业。

“从自然生态角度看,‘一带一路’沿线的生态环保产业需求巨大,但沿线国家大多缺乏核心生态环保技术、相关产业经验和资金,有的国家尚未发展生态产业,‘一带一路’沿线区域拥有广阔的生态产业发展空间。为此,王文彪委员建议,由相关部门牵头,组织有实力的生态环保企业,组成掌握核心生态技术、优势互补的企业集群,前往沿线区域投资发展生态产业;组织协调生态环保行业相关力量,建立稳定的‘请进来’‘走出去’国际交流机制。”

全国政协委员贾康:

多点统筹支撑 摆脱房产焦虑

本报记者 赵淑兰

效机制所依托的基础性制度安排,需要土地制度、住房制度、税收制度和投融资制度多点统筹支撑。

贾康委员说,规范的土地产权流转制度和透明的阳光化土地使用权竞争性取得制度,形成可持续的有效供给,是建立房地产调控长效机制的基础因素。这需要地方政府推进社会化土地供应制度改革,掌握合理的土地收储,按照国土开发规划,相对从容合理供地。政府的土地批租收入被称为“土地财政”,应规范公共财政程序,消除其短期行为特征,更好地服务于社会公共利益最大化,让全体社会成员共享改革开放和社会发展成果。

在贾康委员看来,落实好“双轨统筹”的住房制度,是建立房地产调控长

效机制的另一关键因素。要合理建设并提供保障房,让低收入阶层以及年轻白领,摆脱住房焦虑,这是住房基础制度里最关键的托底内容。如何把保障房供给做得更合理、更细致、更到位,还需多方努力。

贾康委员表示,投融资制度是房地产持续健康发展的重要保障。最值得重视的就是PPP创新模式,吸引社会资本支持投资规模巨大的城镇化和房地产业的发展。健康、高效、可持续的PPP创新模式,必须从高标法治化制度建设入手,积极培养契约精神,规范建立阳光化的全套作业流程,提高资金绩效;同时,必须培育适配的专业机构,并把一个个项目建设以合理、创新的方式方法与金融市场对接,使政府企

业、专业机构共同形成PPP“1+1+1>3”的绩效提升机制。

贾康委员认为,房地产税不可能是万能的,但适时推出房地产税制度以抑制泡沫,肯定会有助于房地产市场的健康发展和房价的平稳。房地产税还能调节房地产消费的高端偏好,引导购房者增加对中小户型住房的需求,降低空置率,使我们能在有限的土地面积上建设更多的住房,实现土地资源、不动产资源的集约利用,减少占地面积大、奢华型住房的数量,对我们国家城镇化过程中的社会健康和谐发展将有重要意义。房地产税还会助力地方财税体系建设和促进地方政府职能转变,以及遏制收入分配、财产配置的两极分化,优化社会收入再分配。

代表委员说



房地产市场,牵涉亿万百姓“住有所居”的切身利益,也牵涉到中国经济增长和城市化进程。近期,中央一再提出,要深入研究短期和长期相结合的长效机制及基础性制度安排,《经济日报》记者就此专访了全国政协委员贾康。贾康委员认为,建立房地产调控长