

调控更精准 楼市才平稳

今年以来,楼市热点不断,部分地区出现过热苗头。各地密集出台调控政策措施,“打补丁”堵漏洞,为热点区域降温。未来楼市要实现平稳健康发展,需继续坚持“房住不炒”定位,从供需两端发力,围绕稳地价、稳房价、稳预期加大调控力度和精确度,并加强整顿规范市场秩序。

稳地价

浙江工业大学副校长虞晓芬

不让“面粉比面包贵”

本报记者 黄晓芳

“土地供给直接影响住房供给,并随之影响房价和房价走势预期。土地供给不足的话,会造成土地市场竞争激烈、地价上扬,进而导致住房供不应求,推动房价上涨。”浙江工业大学副校长虞晓芬近日接受记者采访时表示,土地是房地产的基础,稳房价必须要稳地价。

她表示,过去一些地方出现“面粉比面包贵”的现象,住宅用地和住房供不应求,致使市场形成一致看涨预期,带来极大的负面作用。

近日,不少城市纷纷出台住宅用地集中供地政策。同时,还加大了土地供应力度,建立房价、地价联动机制,实行“限价、竞地价”、“限地价、竞配建”政策以及严格控制溢价率和楼面地价等举措。

虞晓芬表示,集中供地和加大土地投放,有利于促进供求平衡,将从土地供给侧对“稳地价、稳房价、稳预期”产生直接效果。但是,也出现了一些开发商以牺牲住宅品质为代价,以不合理价格拿地乱象。

她建议,相关地方政府可以进一步完善配套政策,比如,可实施地价封顶后摇号,或带方案承诺竞标等,并严格禁止暗中

抬高土地竞拍价。

2020年,为应对新冠肺炎疫情,一些发达国家实施量化宽松的货币政策。“当前我国面临输入性通胀压力,也由此带来房价上涨压力,如果不及时抑制,将给城市发展乃至宏观经济带来较大风险。”她表示,下一步要围绕“稳地价、稳房价、稳预期”,系统施策,促进房地产市场平稳健康发展。

虞晓芬表示,要优化供地结构,适度减少商业办公用地供给,增加住宅用地供给,确保住宅用地供给量不低于正常水平,确保保障性住房用地优先供给。同时,她建议,建立房价和地价联动机制。通过限价竞价等方式,防止实际楼面地价过快上涨,并控制好地价总水平,增加租赁住房用地的供给,通过新增建设用地、挖潜企事业单位存量土地、动员集体建设用地等方式,筹建一批符合市场需求的租赁住房。

此外,虞晓芬认为,要鼓励符合条件的非居住房屋改建成租赁住房。在不改变土地性质、不改变土地用途、符合消防条件等前提下,采用特许经营方式,将其改建成保障性租赁住房。

稳房价

清华大学房地产研究所所长刘洪玉

发挥长效机制作用

本报记者 亢舒

“如何保持房价稳定?”回答这一问题,首先要了解房地产市场平稳健康发展的意义。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉说。

刘洪玉表示,房地产市场关系民生福祉,关系经济稳定,还关系金融安全、社会和谐、国家和区域长期竞争力等诸多方面,有着很强的外部性。政府对其进行必要的干预,促进房地产市场平稳健康发展,对经济社会发展有积极意义。

刘洪玉介绍,健康发展的房地产市场应该总量基本平衡,结构基本合理,价格基本稳定。这里的总量是指供需总量,结构是指供应结构,价格就是市场租售价格。

他介绍,这些目标细化为房地产市场内部指标之间的协调,房地产市场与经济社会等外部市场环境指标的协调两大类。内部协调涉及土地供应、土地储备、新开工、销售(预售)、竣工、待售等实物量之间的协调,地价、房价、建筑成本、税费等货币量指标之间的协调。外部协调表现为新增土地、住房供应与人口流动,房价与收入、租金与价格,企业权益与债务,房价增速与GDP增速及CPI等指标之间的协调。内部协调的同时又与外部协调,才是一个稳定健康的房地产市场。

“要实现房地产市场平稳健康发展并非易事。”刘洪玉说,我国以促进房地产市场健康发展为目标的房地产市场调控始于2002年,此后,围绕不同时期出现的影响房地产市场健康发展的因素,政府运用土地供应、住房保障、金融税收、规划监管等措施,采取限购、限贷、限价、限售、限商等严厉手段干预市场,但是实现市场平稳健康发展难度依然较大。

不过,近年我国房地产市场已出现平稳健康发展趋势。刘洪玉表示,这首先得益于在三个重要问题上形成了广泛共识:一是房地产市场已成为经济社会稳定发展的重要风险源,二是“房住不炒”定位,三是不将房地产作为短期刺激经济的手段。其次是有利于促进房地产市场平稳健康发展的长效机制方案并已付诸实施。这不仅确保了政策的连续性、一致性和稳定性,也能通过因城施策、一城一策,及时应对各地出现的苗头性问题,阻滞非理性行为和预期在城市间传播。

“坚持上述三个共识,持续实施并不断完善房地产长效机制,让房地产回归住有所居的初心,才能保持房地产市场健康发展,房价稳定目标也会达成。”刘洪玉说。

2021年1月至3月

房地产开发投资完成情况——

1月至3月,全国房地产开发投资

27576亿元

同比增长

25.6%

比2019年1月至3月

增长15.9%

两年平均增长7.6%



其中,住宅投资

20624亿元

增长

28.8%

商品房销售情况——

1月至3月,商品房销售面积

36007万平方米

同比增长

63.8%

比2019年1月至3月

增长20.7%

两年平均增长9.9%



2020年11月15日,安徽肥西县花岗镇回迁农民在回迁安置小区内参观。新华社记者 刘军喜摄

2021年3月份

商品房价格环比涨幅变动不大

4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%

其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.2%、0.3%、1.0%和0.1%

31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%

商品房价格同比涨幅上升

一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格

同比分别上涨

5.2%

11.4%

二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格

同比分别上涨

4.8%

3.3%



4月8日拍摄的雄安新区容东片区安置房项目建设现场。

新华社记者 牟宇摄

稳预期

国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松

抓住两个关键环节

本报记者 亢舒

去年下半年至今年一季度,个别城市再度面临较大的房价上涨压力。对此,国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松表示,要想实现楼市的稳定,稳预期是重要前提。

当前,党中央、国务院三令五申“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,有关部门通过督导、调研、约谈等形式指导地方城市房地产调控工作,多地持续出台房地产调控“打补丁”措施,释放出促进房地产市场平稳健康发展的明确信号。种种迹象表明,房地产调控政策预期十分明确,“房住不炒”总基调会长期坚持。

邓郁松表示,在预期稳定的大前提下,稳定楼市需要抓住两个关键环节。

一是,要在供需矛盾突出的城市,加大商品住宅用地供应量。供需矛盾是导致房价上涨的重要原因,特别是在供给不足的情况下,房价过快上涨的压力很难得到进一步缓解。因此,在房价上涨压力较大的城市,应有与之相适应的土地供应规模,适当加大商品住宅用地供应量。不过,在土地供给上也应该“因城施策”“一

城一策”,房地产去化周期比较长的城市,应该收紧土地供应,避免房地产开发“一哄而上”,在市场上出现供给过剩。

二是,要进一步稳定金融政策。房地产市场对金融环境的变化十分敏感。回顾过去几年的房地产市场,房价过快上涨的时段,几乎都是房地产金融政策比较宽松的时期。例如,在2009年房价快速上涨时,房地产开发资金来源中个人按揭贷款增速高达116.2%;2016年也是房价上涨趋势比较明显的一年,当年个人按揭贷款增速达到46.5%。再看今年一季度,受疫情、基数较低等因素影响,在房地产开发资金来源中,个人按揭贷款增速同比上涨50%。居民收入短期内变化不大,但金融杠杆就好像一根弹簧,可对于居民购买力施加较大影响。“因此,想要楼市平稳健康发展,金融政策就要相对稳定。为了促进宏观经济活跃和发展,在部分阶段需要对金融政策进行必要的调整。这时候,应该有一些对冲措施,避免资金过度向房地产市场集中,也要防止经营贷等资金违规进入楼市。”邓郁松说。

堵漏洞

中国民生银行首席研究员温彬

防止经营贷入楼市

本报记者 姚进

“今年以来,部分城市出现了投机炒房增多的情况。其中,小微企业经营贷款违规流入楼市的问题引发关注。”中国民生银行首席研究员温彬表示,一方面,小微企业经营贷款利率和住房按揭贷款利率之间存在较大价差。部分大型商业银行纷纷进入小微企业领域,其经营贷款利率一度降至4%以下,显著低于住房按揭贷款利率。另一方面,二者贷款难度不同,小微企业经营贷款相对容易,住房按揭贷款相对困难。此外,小微企业经营贷款资金流向具有一定隐蔽性,银行放款后很难监控。

“如果任由经营贷款违规流入房地产市场,不但会加速部分城市房价上涨,影响房地产调控政策效果,还会挤占实体经济特别是小微企业的信贷资源。”温彬说。

温彬认为,防止小微企业经营贷违规流入房地产市场,涉及地方住建、银行、中介机构、小微企业等多个环节。从商业银行角度看,应加强信贷管理和银行内部管理,从贷前、贷中、贷后等多环节采取措施,严控经营贷资金流入楼市。

首先,加强贷前调查,精准识别贷款需求。贷前调查是严防严控经营贷资金

流向的第一道防线,重点是对借款人的贷款申请和条件进行审查,尽可能识别判断借款人真实需求。同时,经营贷额度应与企业年度经营收入、资金流水挂钩匹配,不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查。

其次,加强贷中、贷后管理,监控排查资金流向。既要严格贷中、贷后管理,落实资金受托支付要求,防范企业通过关联方规避受托支付要求。还要加强贷后资金流向监测,通过企业和个人征信变动情况查询,对可能违规流入房地产市场的贷款进行筛选排查,对于违规资金一律追回。

再次,加强银行内部管理,问题整改和惩处力度。坚决整改监控排查中发现的违法违规业务,对相关违法违规人员依法问责,从严从重查处。

“当然,严查严控经营贷违规进入房地产市场与支持小微企业正常生产经营应区分开来,不能因噎废食,不能因严查严控导致银行分支机构停止小微企业的经营贷款申请,否则会实体经济形成误伤,有违支持小微和创新创业的大局。对于小微企业真实的经营需求,商业银行还应继续支持,应贷尽贷。”温彬说。