

# “两会”房产话题

清风

3月5日至14日,一年一度的“两会”在北京召开,“房地产”依然是“两会”中的热门话题之一,不仅许多代表和委员们纷纷提案谏言,温家宝总理在《政府工作报告》及回答中外记者提问中,也就住房保障和房地产市场调控等问题,表明了政府的态度。

许多代表和委员就房地产问题献言献策,其焦点主要集中在创新调控手段、完善保障性住房建设体制、加快二次房改步伐等核心问题上。例如,人大代表宗庆后和迟凤生分别向全国人大提出了“加快《住房保障法》立法”和“深化二次房改加快《住房保障法》立法”的议案,旨在改革我国现行的住房制度和供地方式,促进二次房改的进程。人大代表黄辉球提议,国家在制订《住房保障法》中应支持企业自建廉租房,以解决企业职工住房困难,同时减轻政府的住房保障压力。

全国政协委员董文标建议,解决房地产的问题,一是在政府对土地提出分类指导价的基础上,对开发商采取累进税制;二是政府控制土地价格,实施指导价,禁止国有或有政府背景的企业参与土地拍卖;三是对银行的房地产开发贷款制定指导价,利率必须一定幅度上浮;四是按照购房交易额对购房者实行高消费税,并对住房面积进行一定限制。全国政协委员戴皓提案建议改变单一的“招拍挂”土地供应模式,放开供应渠道,通过多种形式释放土地,减少政府对土地的垄断。全国人大代表林焱建议取消商品房预售制度,对于新建的现房销售,应当按照套内建筑面积计价,取消公摊面积,与国际接轨。

国务院总理温家宝在《政府工作报告》中指

出:今年要再开工建设保障性住房、棚户区改造住房共1000万套,重点发展公共租赁住房;中央政府安排补助资金1030亿元,各级政府要多渠道筹集资金,大幅度增加投入;进一步落实和完善房地产市场调控政策,建立健全考核问责机制。

此外,温家宝总理在中外记者会上被问及政府出台的多项房地产调控政策能否落实到位时,坚定地指出:控制房价要“三管齐下”,第一,要控制货币的流动性;第二,运用财政、税收和金融的手段来调节市场需求;第三,加强地方政府的责任,无论是物价和房价,地方都要切实负起责任来。当前最重要的就是各项政策措施的落实。对于中央来讲,要加强对地方落实房价调控政策的检查力度,真正实行问责制。同时,密切跟踪和分析房地产市场发展的形势,进一步研究有针对性的宏观调控措施。对地方来讲,就是要认真落实房地产调控的责任。

“两会”期间,还举行了主题为“保障性住房建设和房地产市场调控”记者会,住房和城乡建设部副部长齐骥、房地产市场监管司司长沈建忠等出席。齐骥表示,今年1000万套保障性安居工程年度投资大概在1.3万亿元到1.4万亿元之间,中央及各级地方政府将出资5000亿元,剩余的8000亿元由社会机构和保障对象以及所在的企业筹集。沈建忠首次提出“租金的调控应该也是房价调控的一部分”。他表示,将采取几个方面的措施对其加以调控:首先,各级政府、各个部门都有责任来重视调控工作。其次,要加大供应。租赁的需求应该是刚性需求,调控要更多地强调增加供应。除供应渠道以外,还要从社会化、市场化的房源渠道来想办法。最后,要加强市场监管,严肃查

处哄抬租价等违规行为。

3月11日,国土资源部发布《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》(下称《通知》),指出国土部今年的重点工作及基本要求是“稳供应、保民生”,以保障性安居工程建设所需用地为重点,及时编制公布城市住房用地供应计划并认真实施,确保2011年1000万套保障性安居工程建设任务落地,确保保障性住房、棚户区改造和中小套型商品房用地不低于住房建设用地总量的70%,确保城市住房用地供应计划总量不低于前2年年均实际供应总量;“控价格、防‘地王’”,坚持招标拍卖挂牌出让制度,进一步完善供地政策,充分发挥土地政策惠民生、稳预期、注重社会效应最大化的管控作用;“严监管、促开发”,加强住房建设用地全程监管,实时跟踪土地开发利用情况,加大清理查处违法违规违约行为力度。

“两会”期间的政府表态和新近出台的房地产政策表明,房地产市场仍将保持强有力的调控力度。不管是代表的提案,还是来自政府的声音,都向我们传达了一个信号——坚定对房地产调控的信念,坚定扩大保障性住房建设规模的决心。由房地产议题在《政府工作报告》中的位置也发生了变化:从去年的投资类议题划入到今年的民生类议题,可见房地产的居住属性被更加重视,与房地产休戚相关的民生被更加重视,解决民生之所需的政策将被更加坚定地执行。

### 一、坚持调控不动摇

目前,我国正进入新一轮经济增长周期,未来几年宏观经济发展将比较稳定,“政策突然转向”的概率大大减小。因此,未来几年房地产业政策仍将以“调控”为主题。今年《政府工作报告》房地产业政策的主题就是“坚定不移地搞好房地产市场调控”。3月8日,住房和城乡建设部部长姜伟新在接受采访时表示,如果房价不能稳定,时刻准备出台新一轮楼市调控政策,将会制定更为细化的遏制房价上涨的系列措施。可见,政府遏制部分城市房价过快上涨的决心相当坚定。

### 二、保障房建设有保障

在国土部近日发布的《通知》中明确强调“稳供应,保民生”,确保1000万套保障性安居工程建

设任务落地,对工程建设用地实行责任制。此外,住建部副部长齐骥表示,1000万套保障房所需建设资金的60%将由中央政府和省级人民政府以及市县政府筹集,剩余资金可通过住房公积金净收益、公积金贷款、地方政府融资平台、金融机构的中长期贷款等渠道筹集。土地供应保障措施推出和资金来源方式的确定,既是对先前政策的补充和完善,也为保障房的长效机制建设提供了物质基础。保障房建设的关键是土地和资金,这也是保障房建设的困难所在。如果这两个问题能得以解决,保障房建设计划就能有效实施。

### 三、建立健全问责机制

今年,“建立健全考核问责机制”首次写进《政府工作报告》,对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力的地方政府,中央政府将对其严厉追究责任,“房价控制目标”和“保障房建设任务完成情况”将成为考核地方政府的主要参考指标。其实,早在今年年初出台的“新国八条”中就已明确了建立“问责制”和“约谈制”。既有政策又有指标,既有责任又有义务,这样才能确保令必行,行必果。在问责机制的制约下,地方政府对政策的执行和落实力度将大大加强。

### 四、完善房地产发展长效机制建设

为促进房地产市场的健康发展,逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系,加强房地产长效机制建设势在必行。近来,房地产法制建设、公租房建设模式、金融政策支持保障房建设等方面取得了新的进展。为保证房地产市场调控效果,政府加强了《房地产法》的修订工作,主要是加强住房租赁内容的完善和调整,特别是要保障租客的权益。另外,《住房保障法》列入本届人大立法规划,住建部已经形成了一个初稿。房地产法制的健全,将为我国房地产市场的发展提供良好的法制环境。在金融政策方面,正在研究并很快会制定金融机构支持保障性安居工程建设特别是公共租赁住房建设的中长期贷款政策,通过政府补助、注入资本金或者贴息,然后再通过商业银行贷款,将大大提高保障房建设方面的融资能力。房地产市场法制的健全、房地产发展长效机制的建立,无疑将有利于房地产市场的健康发展。