

2013年2月22日 星期五  
责任编辑:张勇 电话:6201407  
版面设计:祁琰 校对:刘凤

# 今年将新开工 630 万套 及建成 470 万套保障房



国务院总理温家宝 20 日主持召开国务院常务会议,研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议指出,今年将新开工 630 万套及建成 470 万套保障房。会议要求,加快保障性安

居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。

同时,指出完善并严格执行准入退出制度,确保公平分配。2013 年年底,地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

(据中新网)

## 楼市调控需“重拳”也需“长拳”

在一线城市房屋交易市场供不应求,形势加剧、房价上涨预期强烈的情况下,关于楼市调控加码、二套房购房门槛进一步提高的消息不脛而走。分析人士认为,房地产调控既要出“重拳”,也要出“长拳”,加快构建长效机制。

2011 年 1 月出台的“新国八条”,曾祭出限购、差别化信贷和税收等“组合拳”,一度被称为“史上最严”。但两年后,部分地区房价再现大幅上涨,房地产市场似乎陷入“越调越涨”的窠臼中,个中原因值得深究。

“重拳”方面,为在短期内抑制需求,差别化的信贷政策仍有调整余地。可允许商业银行根据所在地区房价、风险及流动性情况制定差异化授信政策。必要时,甚至不排除全面提高二套房购房门槛的可能,从而释放继续管控需求端的政策信号,稳定市场预期。同时,涉及二手房交易的相关税收也可上调,从而为反应敏感的二手房市场降温。

“长拳”的修炼最易被忽略,因其面临的阻力更大,成效也非显而易见。在现阶段,作为楼市调控的重要支撑,长效机制亟待建立。

第一,完善土地供应与开发制度。近期一线城市房价上涨,与此前供地计划完成不佳不无关系。当前虽有一套土地供应制度,但各地在制定供地计划时,并未考虑市场的有效需求,供地计划的完成情况也大相径庭。为此,需完善现有的土地供应和开发制度。要求各地按照当地的市场容量、市场潜力等,科学制定供地计划。供地计划不仅要公开,还需落实到具体地块。供地节奏需保持平稳,避免出现空窗期。

土地开发的开竣工时间、进度等,需纳入合同约定,以促进已供土地的开发,避免出现闲置土地。

第二,加快个人住房信息系统的建设与联网。个人住房信息系统的建设,不仅是差别化信贷、税收政策执行的制度依据,还可以全面地呈现出房屋所有权信息,有助于加强对未来市场的管理,调整房屋分配。有关部门需加快个人住房信息系统的建设,扩大联网范围,并尽快投入使用。

第三,持续推进房屋持有环节的税收政策。当前我国的房地产税收主要集中在交易环节。当前房产税试点“扩军”阻力重重,但准备工作仍需加快,以期在合适的时机实现真正“破冰”。

第四,保障房建设和分配、使用、退出等制度需进一步完善。保障房建设是住房供应结构的重要补充,但在保持建设规模的同时,分配、使用和退出等环节的制度建设显得滞后,在大量保障房陆续投入市场之际,需尽快完善相关政策,使之真正惠及相应的住房群体。

最后,建立问责机制,强化执行效果。房地产调控效果的弱化,与执行环节的松动密不可分。此前北京曾推出“领取预售证三天内必须开盘”的条款,并一度启动执法检查,但如今仍有不少项目未予执行,执行环节的弱化可见一斑。为此,可借鉴土地违法的问责制度,在土地供应、开发、房屋建设、销售等各个环节实施问责制,从而最大限度地发挥政策效果。(张敏)

楼市时评

# 新型城镇化之下 中国迎来二次房改“窗口”

在城镇化大背景下,大量农民工将市民化,并纳入到城镇居民住房保障机制之内,由此必将带来住房格局的变化。回顾近 30 年的中国住房体制,在整个经济大转型之际,中国住房制度改革有望向前再推进一步。而随着个人住房信息系统、房产税等房地产管理“基础设施”的逐步建立,中国住房体制必然更公开、透明,进而走向公平成熟。

### 保障房范围“扩编”序幕开启

保障房“扩编”,并不意味着住房制度的另一次大的变革,保障房应该涵盖在一个城市工作生活的所有人群,从制度设计上就应当是全面的保障,与农民工身份或户籍并无直接关联性,而中国住房制度改革确实需要再往前走一步,亟须顶层设计,建立起一个公开透明,进而公平、市场成熟的住房体系。

就在蛇年新春来临之际,在深圳打工的“非市民”得到政府的一个“红包”——深圳住房保障制度重大改革,没有户籍也有保障。

作为中国改革开放的先锋城市,深圳在土地、住房等改革“硬骨头”之上再次敢为天下先。这次率先发布的《深圳市住房保障制度改革创新纲要》,提出十项改革创新举措,其中一大亮点是保障房范围“扩编”。

根据纲要,深圳市的住房保障对象从户籍低收入家庭扩大到户籍无房家庭;保障范围从户籍住房困难家庭,向非户籍住房困难人才家庭延伸,以公共租赁住房、租房补贴解决非户籍人才家庭住房困难;创新保障性住房产权管理模式,由政府直接投资与运营,转变为政府与社会投资并举、政府与企业运营相

结合等。该纲要还提出总体目标是,到“十二五”期末,户籍住房困难家庭住房保障率(含实物配置和货币补贴)达到 70%,其中户籍低收入住房困难家庭住房保障率达到 98%;非户籍住房困难人才群体住房保障率达到 80%。

“保障房一定要补进来。虽然各地政府在保障房建设方面花很大力气,但仍有很多人渴望却又得不到。所以在制度层面应当完善,从分配、管理、建设等方面来加以完善,这是一个较长时间的政策推进过程。”房地产权威专家、住建部政策研究中心副主任王珏林说。

### 住房制度改革迈过 30 年 须再上台阶

中国住房制度目前仍不清晰,还处于既有福利又有市场的管理状态,而改革的方向,应当是以市场为主导。中国住房市场发展这么多年后,确实需要有一个顶层设计。制度建设应当包含着所有人,即大家都应当在一个尺度之下,都服气认可的一个住房制度安排,首先就是公平、公正、透明、合理的框架。

“如今中国住房制度仍有多方面需要改革。”著名经济学家、房地产研究专家李开发早在 2009 年就对这个问题进行过深入研究,并大力向媒体阐述。他指出,住房涉及面最大,涉及家庭生活的全过程,社会关注度最高,反响也最大。

李开发认为,在近几年我国的房地产业发展历程中,住房的税收制度,住房预售制度、住房信贷制度、住房土地供给制度、抵押贷款的评估制度等都存在各种问题,需要排除干扰,深化改革。

在他看来,一个完善的国家住房建设制度,它至少要解决八大问题:一是现有城市中低收入阶层的住房保障问题;二是城市相互之间人口流动就业居住问题;三是城市化过程中数亿农民进城以后住房问题;四是农民进城后大量土地荒芜与原住房闲置问题;五是在不同城市中申购保障性住房的标准问题;六是对多套住房持有的管理与调整规范问题;七是农村与城市相关制度的衔接问题;八是现在住房状况与新住房制度衔接问题。

王珏林尖锐地指出,就住房制度本身而言,中国住房制度目前仍不清晰。

### 小产权房清理或是改革突破口

要从根本上解决小产权房的问题,首当其冲的是农村土地制度应当有一次改革,以求解决并保证农村、农民、农业的利益,在这三个利益得到保证之下,再考虑一个突破,就是集体和国有土地市场的统一化。

王珏林认为,简而言之,中国住房制度改革涉及两大方面,其一是土地,其二是住房本身,这两者纠缠在一起,让问题更为复杂,改革难度也陡增。

“以小产权房为例,就涉及农村土地改革问题。”王珏林指出,要从根本上解决小产权房的问题,首当其冲的是农村土地制度应当有一次改革,以求能够解决并保证农村、农民、农业的利益,在这三个利益得到保证之下,再考虑一个突破,就是集体和国有土地市场的统一化。

小产权房已经是一个“老大难”问题,在每年全国两会上,也是“常论常新”的话题,其成为二次房改突

破口,也是当务之急,又可与二次土地改革相应前行。

事实上,在 2012 年初,国土资源部、住房和城乡建设部等 14 部委就已经联合草拟了小产权房初步清理整治政策方案并上报国务院,但从现实来看,进展缓慢,足见改革之难度和阻力之大。

王珏林直言,小产权房的出现和泛滥,实际上是制度和管理滞后造成的,也说明土地改革和房改同样重要。

“你一个板子打在谁身上都有不合理性,而且小产权还不能一拆了之。小产权房实际上也是钱,不管是谁的钱,都是国家的钱,人民的血汗。我的观点是,第一,针对小产权房抓紧制订制度法规;第二,小产权房不能再发展了;第三,能不拆的就不拆;第四,一旦允许小产权房上市,利益要收到农民手中。”

王珏林表示,购买和居住小产权房属于钻政府的空子,有很多人还带有投资性,因此在制度设计上绝不能出现“谁先破坏原则谁就占大便宜”的导向。

### 保障房建设仍须强化制度安排

十八大报告提出建立市场配置和政府保障相结合的住房制度,加强保障性住房建设和管理,满足困难家庭基本需求。保障房建设首次列入党代会报告,为住房制度改革指明了方向。

“中国保障房缺乏体系建设,政府应当承担的责任都不清楚,导致地方政府都不主动地配合做好这项工作,而是你推一步我就走一步,这个必须改。”王珏林说。

著名经济学家、国家行政学院

决策咨询部王小广也认为,我国亟须建立真正体现社会公平和效率的新住房保障制度。“我认为,我们需要这样的新住房制度:以市场化为基础、政府提供最基本的住房保障、只鼓励一户一套住房的住房制度,并相应的建立政府宏观调控与市场基础性作用相结合的房地产宏观调控政策体系。”他说。

王小广认为,政府提供最基本的住房保障有以下四层含义。其一是,基本制度和政策定位。住房保障的基本功能是“托底”,满足居民最低的住房需求,是保“基本”,不是保“改善”。

其二是要确定“最基本”的标准。“最基本”也就是“最低”标准,追求的是“低标准、广覆盖”的政策目标。不仅户型要小,而且要相对同质,不能有大的、有的小,由于位置的差异,单位价值肯定不一样,但总价值量应当相当,不能出现户型价值量的明显差异。

其三是要防止一些过渡性制度安排或保障长期化。住房制度保障是“保底的”,是长期保障,而许多政策性保障一般是过渡性的、灵活的,对此要严格区别,避免一些过渡性保障长期化,带来严重不公平问题。另外,王小广认为,政府提供的保障形式应以实物为主,货币补贴为辅。

王小广还认为,只鼓励一户一套住房,体现的是公平原则,应将其写入未来出台的《住房法》或《住房保障法》中。其含义是对一户购买或租赁一套住房在金融、税收等政策上永远都给予优惠,而对第二套以上的住房采取显著差异化政策。他直言,现在的差异化信贷政策的“差异性”不明显。(王佳玉)