

2007年将重点发展普通商品房,并严守18亿亩耕地底线

楼市调整方向:改善民生、维护公平

□本报记者 于兵兵

“房地产业对发展经济、改善人民群众住房条件有着重大作用,必须促进房地产业持续健康发展。”昨天上午,国务院总理温家宝在政府工作报告中表示。在回顾2006年经济发展情况、总结目前经济主要问题及介绍今年经济工作重点这三大中,房地产业被总理三次提及,论述共计千余字,远高于去年政府工作报告中的比重。房地产业正成为上至最高决策层,下至普通百姓最关注的话题之一。

房地产业人士表示,总理对房地产调控的表述再次证明2007年将定位于政策落实年,即保持2006年多项调控政策的连续性和稳定性,同时强调地方执行力的增强。而关注普通商品房、廉租房制度等表述则说明,未来楼市调整方向将进一步侧重改善民生、维护

社会公平的目标。

2006年,中国房地产市场经历了前所未有的宏观调控浪潮。温家宝介绍,去年中央及时采取了一系列宏观调控措施,其中包括加强土地调控,从紧控制新增建设用地,严肃查处违法违规用地行为;加强财政、税收对经济运行的调节;加强房地产市场调控和监管,着力调整住房供给结构等。

但是,在总结目前经济发展中存在的矛盾和问题时,总理坦言,一些涉及群众利益的突出问题解决得不够好,土地征收征用、房屋拆迁等方面损害群众利益的问题仍未得到根本解决。不少低收入群众生活比较困难。

2007年,中国宏观调控将得到进一步加强和改善。在房地产方面,温家宝共提出四项楼市调控要点和五条土地管理内容。



在房地产方面,温家宝共提出四项楼市调控要点和五条土地管理内容 资料图

不让百姓当“房奴” 政府该做什么?

——政协委员为房价调控开药方

住房保障中的廉租房和福利性租房,鼓励社会资本参与经济适用房、合作建房和廉租房建设。依据资源节约政策,对超大面积住房和资源、能耗较高的别墅类、超大户型高档建筑,开征累进的高档消费税,以税收为杠杆,调节这部分需求。

郭松海委员说,应取消政府有关部门不合理的涉房收费项目,严格查处自立项目的行政事业性收费和经营性服务收费行为,防止开发商把这些费用摊入建房成本,最终转嫁给购房者。

让房地产商业贿赂暴露在阳光下

商业贿赂是助推房价虚高的一个重要因素。郭松海委员说,当前房地产开发领域存在着大量腐败现象,近年来落马的贪官几乎都与房地产领域腐败有关,房地产领域可谓商业贿赂重灾区。

房地产领域腐败为何高发?他认为,重要原因是与制度缺陷有关,还有惩罚机制不到位。在很多情况下,开发商寻租于主管部门,就能基本满足要求,贪官权力托市,与开发商一拍即合,结成利益共同体。因此,必须加强制度建设,杜绝和防范各种腐败,这也是宏观调控政策能否行之有效的关键之一。为此他建议:

——房地产开发必须执行阳光政策,建立公开、透明的房地产市场。与老百姓利益密切相关的房地产开发规划要办事公开,土地审批、城市拆迁、房屋开发整个程序等都要公开,实行公开招标,把整个工程“暴露”在群众的视线中,缩小不良操作空间。阳光是最好的防腐剂,只有公开透明,才能尽可能地防止腐败行为。

——实行项目审批责任制。在审批过程中,名为公开招标,暗地里却是一套约定俗成、心照不宣的“潜规则”,这在一些权力部门间暗箱操作。应切实落实责任制,谁允许规划指标不完全的项目上市交易,谁私自更改指标,就应该追究谁的责任。

——健全监督机制,把公共权力置于法制和人民群众的有效监督之下。要强化公众对房地产开发实施的监督,加快规划审批监控系统建设,进一步健全对房地产、市政公用市场监管制度,加强后续监管和监控机制。对发现的问题一查到底,严肃处理。

引导百姓树立合理的住房消费观念

九三学社认为,我国居民住房消费观念存在偏差,比如认为“居者有其屋”,即人人都买房。我国城市居民住房自有率达82%,而美国为68%、英国为56%,其他欧洲国家只有30%至50%。其实,“居者有其屋”应该是人人都有房住。

郭松海委员说,改善居住条件是广大百姓的迫切要求,但住房改善需要一个较长的过程。城市新增人口的住房消费随着经济能力的提高,一般经历廉租、合租、租用阶段,其后才是购买低价房、商品房等多个消费层次。

“追求大面积商品房,新建商品房面积越大越受消费者欢迎,这与我国人口多、资源短缺的国情很不适应。”九三学社的材料如是说。

郭松海委员认为,政府应加强政策舆论导向,引导房地产市场理性消费,使百姓形成多元化住房消费理念,根据实际收入水平和消费能力来选择买房或租房,消除盲目攀比心理,摆脱“炫耀型、竞争型、摆阔型”的住宅消费误区。

九三学社建议,政府建立起一个包括租、买在内的多元化房屋供应体系,满足各种收入人群的住房需求;适当给予税收优惠政策,搞活房屋租赁市场。

郭松海委员建议,在房地产政策制定上,要限制潜在需求过早变为超前消费,规范投资需求,抑制投机需求,如对投资性购房提高贷款门槛,对购而不住的空置房屋征收,进而降低住房的需求动力,缓解房价增长压力。

土地:

经济行政“两手抓”保障土地资源

房地产业人士表示,通过财税经济杠杆、行政管理两种手段,守住18亿亩耕地红线,推进土地资源的有效利用,中国土地管理的逻辑思路已经非常清晰。

□本报记者 于祥明

针对政府工作报告中有有关土地调控的重点,房地产业人士表示,通过财税经济杠杆、行政管理两种手段,守住18亿亩耕地红线,推进土地资源的有效利用,中国土地管理的逻辑思路已经非常清晰。这不仅决定房地产行业健康发展,还事关其他财税金融调控政策能否落实,以及整个社会的分配公平。

引导资本流向

“耕地易被收益比较高的产业占用。所以必须强化耕地管理。”土地问题专家、社科院农村发展研究所研究员王小映说。王小映认为,如果我国18亿亩耕地这条红线被突破,其

结果将出现农业生产危机。如果出现这种局面,由于土地资源的自然供给的刚性,一时间将很难恢复生产,从而形成一连串危机——“这就是为什么一定要守住18亿亩耕地红线的原因所在。”

不仅如此,王小映分析认为,目前存在的工业用地“零地价”出让等问题,还会误导社会资本投资,造成资本流向不合理,加剧区域不协调发展,并导致其他宏观调控政策的失灵。“因此,必须坚决执行工业用地出让最低价标准,使工业用地的价格基本反映区域投资成本。否则,容易滋生土地投机行为,以及造成社会资源的分配不公平。”对此,首都经贸大学房地产研究所土地专家张跃庆也赞同,“土

地出让的不公平,其本质是公共资产流失,对全社会而言也是不公平的。”

经济行政“两手抓”

值得注意的是,在土地管理的具体目标明确后,温总理在政府工作报告中还明确提出了“坚决执行工业用地出让最低价标准”、“切实执行国有土地使用权出让收支全额纳入地方预算”、“落实土地督察制度”等非常具体的政策手段。

“可以归结为经济、行政‘两手抓’。”原土地管理局局长、现任中国土地学会理事长邹玉川说。他认为,工业用地出让最低价标准、国有土地使用权出让收支全额纳入地方预算属于经济手段;土地督察制度属于行政手段。

“仅仅依靠土地行政管理控制土地使用是不行的,还必须靠经济杠杆去调控它。”邹玉川说。

张跃庆向上海证券报表示,财税政策是经济手段中的关键点,由于土地制度不完善,本应给国家的收益,被开发商赚取。为此,要特别加强房地产在持有环节的税收。同时,“行政手段也是非常必要的。”张跃庆认为,土地督察制度恰恰弥补了经济手段的不足。

虽然中央政府各种调控政策日趋完善,但是政策能否落实仍是一个问题。张跃庆认为,由于某些时候我国目前中央和地方在土地利用上的利益不一致,因此,通过建立土地督察制度,才能保障地方政府落实政策。



政府工作报告显示,今年将严守18亿亩耕地红线 资料图

楼市:

中国特色住房建设和消费模式首次提出

专家表示,今年将有越来越多的大型房地产商将资金和精力投入到提高建筑品质上来。随着小户型比例在未来大量增加供给,为体现竞争优势,开发商将重点推进小户型创新。

□本报记者 李和裕 于兵兵

一、建立具有中国特色的住房建设和消费模式

【要点】温总理在政府工作报告中首次提出“具有中国特色的住房建设和消费模式”。

温总理在介绍2007年实现经济工作目标的五大原则时,第三条即提出“将节约能源资源、保护环境、集约用地放在更加突出的位置”。

上海易居研究院上海区副总经理于丹丹认为,这一提法将进一步将房地产调控与节能环保、集约利用资源等经济形势结合,体现了中央把握经济工作的全局眼光。

具体到房地产市场,就是从中国人多地少的国情和现阶段经济发展水平出发,合理规划、科学建设、适度消费,发展节能省地环保型建筑。

专家表示,受该政策影响,今年将有越来越多的大型房地

产商将资金和精力投入到提高建筑品质上来,如万科等企业已经开展住宅产业化探索。而随着小户型比例在未来大量增加供给,为体现竞争优势,开发商将重点推进小户型创新。

二、重点发展普通商品房住房

【要点】廉租房、经济适用房制度作为保障性住房体制的核心内容一直受到市场广泛关注。据温总理在政府工作报告中的要求,政府应特别关心和帮助解决低收入家庭住房问题。因此,未来房地产业应重点发展面向广大群众的普通商品房住房;同时,加大财税等政策支持,建立健全廉租房制度,改进和规范经济适用房制度。

市场人士认为,与以往房地产调控相比,关注中低收入家庭的住房问题成为本轮调控的最明显特征。社科院金融研究所金融发展室主任易宪容认为,造成此前房地产调控政策

效果有限的主因正是对房地产市场在中国的实际情况定位不明。如果将房地产主要定位为消费市场而非投资市场,就应该鼓励生产大多数居民有支付能力购买的住房,通过税收、信贷等政策来保证居民的基本居住权利,并制止任何形式的房地产投机炒作和暴利行为。

三、科学调控,平抑房价

【要点】温总理在政府工作报告中提出,要正确运用政府调控和市场机制两个手段,保持房地产投资合理规模,优化商品房供应结构,加强房价监管和调控,抑制房地产价格过快上涨,保持合理的价格水平。

上海易居房地产研究所所长李战军认为,政府工作报告所提出的调控手段针对的仍是去年中央对房地产市场所提出的四大问题,即投资规模增长过快、房价涨幅过高、供应结构不合理、楼市秩序尚不规范。“某些问题依然存在,从政府工

作报告表述来看,也是前两年中央调控政策的自然延续,但有必要再强调。”

李战军还指出,在平抑房价的态度上,显示出政府的科学发展观。“如这次的表述是保持房地产投资合理规模,而非一味压缩投资规模,后者可能造成几年后楼市的供不应求;另外在供应结构方面,也是力求加大普通商品房的建设,大多数城市只要认真落实,是能做到的。”

四、强化房地产市场监管

【要点】温总理要求,深入整顿和规范房地产市场秩序,依法惩治房地产开发、交易、中介等环节的违法违规行为。

“要运用科学发展观较好地解决中国的房地产市场问题,建立起和谐的房地产市场秩序也是必不可少的。”李战军指出,事实上,政府已从去年下半年起加大了对房地产市场秩序的整治力度。

关于楼市方面所反映出的思路比过去有积极意义的调整,更关键的是正视执行方面依然存在的软肋和障碍。今年也有可能会有新措施出来,但基本方向还是对去年调控政策的细化和落实。”李战军表示。



专家认为,中国特色住房建设和消费模式的提出,体现了中央把握经济工作的全局眼光 资料图