

从十八大报告看房地产业:2020年前仍是重要机遇期

——专访证券时报专家委员会委员、中国房地产业协会副会长朱中一

证券时报记者 张达 王瑞霞

当前,我国房地产调控依然处于敏感时期,党的十八大自然成为业内预期政策变化的关键节点。十八大报告中哪些内容与房地产密切相关?报告传递了怎样的楼市调控政策信号?十八大后政策走向如何?房产税扩大试点会不会近期推出?明年房地产市场走势如何?带着这些问题,证券时报记者近日专访了证券时报专家委员会委员、中国房地产业协会副会长朱中一。

住房制度是双轨制 但不能截然分开

各地一定要把组织编制和实施住房建设发展规划与计划作为引导预期、调控市场的重要手段。

证券时报记者:十八大报告中与住房有直接关系的仅两句话,一句是“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”,另一句是“要解决好人民最关心最直接最现实的利益问题,在学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居上持续取得新进展,努力让人民过上更好生活”。如何理解这两句话的内涵?

朱中一:报告中提到要“建立市场配置和政府保障相结合的住房制度”,对此,应当这样来看:尽管是双轨制,但不要截然分开。关于保障性住房,当前比较紧迫的是要解决好建设资金问题和配套设施问题。如果地方资金没有落实,建后变成代建单位垫资,政府不购买,这就可能变成“三角债”。政府应该加大对保障性住房配套设施的建设资金支持力度,避免一些项目建成后不能充分利用。另外,希望政府能根据各地实际情况,鼓励各地通过政府收购、包租中小套型存量房等多种形式来拓宽解决保障房源的办法,以缓解一些地方存量房较多而新建保障房资金、土地紧缺的矛盾。此外,现在在调控上更多把调控房价作为立足点和出发点,地方政府存在应付调控的情况,但如果由地方政府按照总量基本平衡、结构基本合理、房价基本平稳的要求制定规划并且明确责任,就能够调动市场主动调控的积极性,有利于实现目标。

要实现“住有所居”的目标,很重要的一项工作就是各地一定要把组织编制和实施住房建设发展规划与计划作为引导预期、调控市场的重要手段。过去在调控上更多把调控房价作为立足点和出发点,地方政府存在应付调控的情况,但如果由地方政府按照总量基本平衡、结构基本合理、房价基本平稳的要求制定规划并且明确责任,就能够调动市场主动调控的积极性,有利于实现目标。

2020年前仍是房地产业 发展重要机遇期

新增住房需求和改善性需求将会持续增加。房地产市场“扩大内需”,改善性住房将是重要内容。要让老百姓全面实现小康,对改善性住房需求就一定要支持,对一年内买了新房卖出旧房的可以在税收上给予优惠。

证券时报记者:除了上面两句与住房直接相关的内容,十八大报告中,还有哪些与房地产相关的重要内容可以作为未来房地产市场发展的指导思想,给未来的房地产调控提供方向和依据?

朱中一:报告指出,“综观国际国内大势,我国发展仍处于可以大有作为的重要战略机遇期。我们要准确判断重要战略机遇期内涵和条件的变化……确保到2020年实现全面建成小康社会宏伟目标。”从中可以看出,2020年前仍是我国房地产业发展的关键机遇期。因为工业化、城镇化仍在快速发展,国民收入稳步提高,消费结构不断升级,新增住房需求和改善性需求将会持续增加。

“十二五”时期,全国城镇新建住房和保障性住房约6500万~7000万套,总建筑面积约50亿~55亿平方米,而“十一五”时期全国新建住宅为37.68亿平方米。“十二五”时期总量超过“十一五”的重要原因保障性住房规模较大,再加上商业地产、旅游地产、产业园区地产等规模,今后一个时期我国的房地产仍有较大的发展空间。

在把握好房地产业发展机遇的同时,也要客观分析哪些条件发生了变化。

首先是国内生产总值(GDP)的增速由前十七年的平均超过10%调整为“十二五”时期平均7%~8%,房地产的增速自然也会因宏观经济的影响,资源、能源、环境条件的制约以及人口结构的变化而由快速发展转向较快发展。

其次是居民的居住条件已有明显改善,全国城镇居民人均住房面积到2011年已达到32.7平方米。所以今后更应注重住房条件的改善、品质的提升和保障制度的落实,而不是简



单的数量增加。

三是政府今后将更加强化住房的居住属性和改善保障民生的社会功能,对投机炒房等行为将继续采取抑制措施。

上述三点,是住房建设由过去十几年的快速发展转为今后一个时期较快发展的理由。

值得注意的是,有些地方在前十几年城镇化快速发展的过程中,有两个问题比较突出:一是土地的城镇化快于人口的城镇化,二是城镇化过度依赖土地财政,过度依赖房地产业的发展。也就是说房地产业的发展与实体经济的发展不协调,或者说与实体经济的发展不协调。因此,十八大报告还专门提出四个现代化要协调发展,要更加注重实体经济的发展,这对房地产业的发展肯定是有影响的。鉴于各地城镇化率的差异性和居民居住条件的差异性很大,所以各地一定要以求真务实的态度,在摸清底数的基础上认真编制并公布住房发展规划与年度计划,以引导市场的理性发展和居民的合理消费。

报告中还指出,“要推进经济结构战略性调整。这是加快转变经济发展方式的主攻方向。必须以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点,着力解决制约经济持续健康发展的重大结构性问题。要牢牢把握扩大内需这一战略基点,加快建立扩大消费需求长效机制,扩大国内市场规模。”这段话与房地产调控总基调吻合。我国房地产市场处于转型发展阶段,要认真调整房地产业结构,加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系,而房地产市场“扩大内需”,改善性住房将是重要内容。

房地产“扩大内需”,既要考虑“自住”,也要考虑“改善”,要让老百姓全面实现小康,对改善性住房需求就一定要支持。过去“自住”提得多,“改善”提得少,而改善性住房需求是一种真实需求,是居民消费升级的客观反映,如果政策上给予适当优惠,这个市场是很大的,对拉动经济、扩大内需、促进消费、稳增长都有积极作用。希望政府能支持合理的改善性住房需求,调整完善相关政策,避免调控对“改善性”需求的“误伤”。比如,对一年内买了新房卖出旧房的(或在一年内卖出旧房买新房的)在税收上给予优惠;对贷款已还清且房产已出售的,按照购房人实际购房套数确定贷款政策等。

另外,在转变经济发展方式方面,要按照建设资源节约型、环境友好型社会要求,加大科研投入,大力发展省地节能环保型项目,提高住宅的产业化发展水平和全装修房比例。在结构调整方面,还应结合企业的实际,引导企业进入商业地产、旅游地产、产业园区和老年社区的开发建设与运营,以推动形成商品房体系与保障房体系相互衔接,商品房市场、二手房市场、房屋租赁市场以及住宅地产与非住宅地产相互协调发展的市场格局。

减少土地财政依赖性 注重房地产业金融创新

要引导有条件的居民将以往对住房直接投机投资转到开发建设环节,并控制合理的投资收益水平,如将投资回报率控制在高于当年CPI涨幅2~3个百分点。

证券时报记者:十八大报告中提到的关于改革征地制度和土地制度的内容,对房地产市场会产生怎样的影响?

朱中一:报告中提出,要“改革征地制度,提高农民在土地增值收益中的分配比例。

加快完善城乡发展一体化体制机制,促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置”。改革土地制度,采取措施盘活旧城镇、旧厂房、旧村庄存量土地,增加土地有效供应;要探索将城市建设用地增加与农村建设用地减少挂钩,允许试点省市的农村集体建设用地上建设公租房租赁住房;探索已进城落户的农民工,将在农村的宅基地和房产作为资产流转,提高他们在城市购买和租赁住房的能力;探索从一次性收取土地出让金向收取土地租金制度转变,为地方财政构建稳定长效的土地收入来源;通过壮大产业、完善相关税收分配制度等措施,培育地方财政收入新的增长点,扭转地方政府对土地收入过度依赖的局面。

另外,报告中强调,要“深化金融体制改革,完善金融监管,推进金融创新,维护金融稳定”,这对房地产业的发展至关重要。房地产行业是资金密集型行业,房地产业的发展离不开金融行业的支持和金融产品的创新。我个人认为,在坚决抑制投机炒房的同时,要引导有条件的居民将以往对住房直接投机投资转到开发建设环节,并控制合理的投资收益水平,如将投资回报率控制在高于当年的消费者物价指数(CPI)涨幅2~3个百分点,这既有利于拓宽房地产业的融资渠道,也可缓解大量民间资本不断积聚的投资压力。

此外,还应开展信贷资产证券化试点,政府加大对信誉好、开发项目符合政策要求的企业的信贷支持,完善住房公积金制度,提高住房公积金使用效率,确保资金使用安全,建议组建“国家住房发展银行”,将公积金等社会资金纳入该银行,同时通过吸收存款等手段,从根本上解决公共住房融资问题。

证券时报记者:十八大报告中,对于税收问题仅提到要“加快改革财税体制”,您认为房产税扩大试点何时会有新进展?

朱中一:房地产要健康发展,财税很重要,但税收问题难度较大。房地产税种类多,有的重复,建议在增加企业和消费者总税负的情况下,精减合并房地产税费,加强征收环节的监管。对目前社会上高度关注的房产持有税问题,建议在总结上海、重庆试点的基础上,对该税种征收目的、税种(是财产税还是消费税)以及70年土地出让金的关系进一步论证。在此基础上,再积极稳妥地推进。

坚持调控政策不动摇 仍是主基调

正确处理政府和市场的关系,进一步完善房地产市场调控体系,是房地产业下一步深化改革的重要内容。随着改革的深化,今后在调控方式和政策体系上会有所调整,调控手段也将会更加注重市场手段和法制手段。

证券时报记者:如何把握后十八大时代楼市调控思路?

朱中一:十八大报告是纲领性文件,是原则性的内容,房地产的调控方向还应结合温家宝总理10月12日和10月17日的两次讲话内容,即“房地产调控初见成效,但依然不稳定,必须坚持调控政策不动摇”。

十八大报告明确指出,“深化改革是加快转变经济发展方式的关键。经济体制改革的核心问题是处理好政府和市场的关系,必须更加尊重市场规律,更好发挥政府作用。”报告还指出,“完善宏观调控体系,更大程度更广范

围发挥市场在资源配置中的基础性作用,完善开放型经济体系,推动经济更有效率、更加公平、更可持续发展。”

从这段话中可以看出,正确处理政府和市场的关系,进一步完善房地产市场调控体系,是房地产业下一步深化改革的重要内容,也是完善调控政策体现的重要方面。

但同时我们必须认识到,一是2010年以来的调控,在抑制投机炒房、加强住房保障及遏制房价过快上涨、防止房价反弹等方面,方向是正确的,也是顺应民意的。当前仍要坚定不移地搞好房地产市场调控,严格实施差别化的住房信贷、税收政策和住房限购措施。二是随着改革的深化,今后在调控的方式和调控的政策体系上会有所调整。调控手段也将会更加注重市场手段和法制手段。三是研究制定符合我国国情、系统配套、科学有效、稳定可预期的房地产市场调控政策体系要有一个过程,要求马上就见到成效是不现实的。

另外,报告中的一大亮点是提出“大力推进生态文明建设”,报告中强调的“坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针及着手推进绿色发展、循环发展、低碳发展”以及“控制开发强度,调整空间结构,促进生产空间集约利用、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀”的要求,这也是我们今后房地产开发中必须遵循的指导思想。

房地产业处于转型期 住宅市场正向买方市场转变

证券时报记者:如何评价当前的房地产市场?有哪些需要注意的问题?您未来的房地产市场走势怎么看?对企业有何建议?

朱中一:今年房地产市场的运行总体是平稳的,是朝着国家调控的方向发展的,主要表现在四个方面。一是不合理需求得到遏制,市场趋于理性,房价趋于稳定;二是今年1~10月,全国完成房地产开发投资57629亿元,同比增长15.4%,增幅虽明显低于前些年,但与国内生产总值(GDP)增速放缓基本是一致的;三是前三季度商品房销售面积逐季上升,第三季度的销售面积逐月上升,前10月累计销售商品房面积为78743万平方米,同比下降1.1%,估计全年的销售量与去年基本持平;四是保障性住房推进顺利,全年计划开工700多万套,基本建成500万套,已经完成。

当前需要关注的问题主要有三个:一是一些地方房价上涨的压力较大;二是一些地方土地购置面积和住宅新开工面积同比下降幅度较大;三是大规模的保障性安居工程现在进入了竣工和交付使用的阶段,百姓对质量问题与能否公平分配格外关心。因此,10月17日的国务院常务会议强调要坚定不移地搞好房地产市场调控,确保保障房公平分配到低收入群众的手中,加快普通商品住房用地供应。

证券时报记者:目前有不少房企不愿降价,盼着市场回暖,对此您怎么看?

朱中一:房地产企业应客观判断市场,房地产业处于转型期,不可能像以前那样高速增长,而是进入平稳健康发展时期。房地产尤其是住宅市场已经由过去的卖方市场向买方市场转变,老百姓更关注性价比,要提高房屋品质,把房子做好,以合理价格销售。在转型过程中,住宅地产仍是房地产的最大板块,历来来投资占70%左右,其他商业、旅游、产业园区地产也应该关注,但不要盲目进入,应根据企业自身资金和人员配备情况考虑,因为不同业态的运营管理是完全不同的,商业、旅游地产以自己持有为主,资金需求量大,回报周期长,盲目被动地进入另一个产业,不一定能干得好。

2020年前仍是我国房地产业发展的关键机遇期,因为工业化、城镇化仍在快速发展,新增住房需求和改善性需求将会持续增加。但住房建设将由过去十几年的快速发展转为今后一个时期较快发展。

——朱中一

宜居适度: 小康新标杆

证券时报记者 王瑞霞 张达

十八大报告提出,2020年要全面建成小康社会。小康社会百姓居住条件会如何改善?作为一份纲领性的文件,十八大报告对此没有明确的表述,然而,从十八大报告有关“推进生态文明建设”的论述中,我们还是可以得到些许启发。

十八大报告中有一段话令人印象深刻:要按照人口资源环境相均衡、经济社会生态效益相统一的原则,控制开发强度,调整空间结构,促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀,给自然留下更多修复空间,给农业留下更多良田,给子孙后代留下天蓝、地绿、水净的美好家园。

住房无疑是城镇居民最重要的生活空间,所以,按照“宜居适度”的原则推进康居工程应是方向,也是未来我国房地产业健康发展的新指向标。

数据显示,我国人均居住面积2007年时为27.8平方米,而2011年达到32.7平方米,年均增长1平方米左右。如果按照这个增长速度,到2020年,从人均居住面积上实现康居应该不是什么难题。

然而,十八大报告提出的“宜居适度”,却不是仅靠增加“平均面积”就能解决的。

且让我们冷静地看看现实吧:当高楼林立而绿地面积不断减少,人们被迫在节假日远赴郊区呼吸新鲜空气;当一场暴雨就能让屋顶漏水,家里变成水帘洞;当乔迁新居的喜悦还没来得及充分享受,就发现不得不另觅他处租房才能找到合适的幼儿园……凡此种种,怎么称得上“宜居”呢?一边是房屋空置,天黑后小区内灯火寥寥,一边是祖孙三代挤在老房里盼拆迁;一边是容积率超低的豪华别墅,一边是进城务工的破旧棚屋……这样的人均面积即使达标,又如何称得上真正的“适度”呢?

宜居,理应包括小区环境优美,住宅质量过关,配套设施完善,建材绿色环保等内涵。适度,理应既要注重控制开发强度,使房地产业发展与生态环境相协调,又要着眼于全面提高城镇居民住房的舒适度,特别是让更多的中低收入家庭居住条件得到改善。

那么,“宜居适度”康居蓝图如何变成现实?中国房地产业协会副会长朱中一有很多理性思考。

针对宜居,朱中一建议,地方政府应加强房地产开发的长远规划,将生态文明建设与房地产开发统筹考虑;房地产开发商要更多地开发绿色环保型住宅,使用节能材料,符合绿色建筑标准的项目,在经济政策上给予支持。

至于适度,朱中一提出,应加大住房改善型需求的支持力度。对于原来居住面积小、收入不是很高又想改善居住条件的家庭,在其卖掉旧房买新房时,可以通过税收优惠等方式,让其有能力购买新房。对愿意在城市落户的农民工,可以将其农村宅基地及房产作为资产进行流转,提高他们在城市购房或租房的支付能力。

以“宜居适度”作为新标杆,将促使住宅建设从重增速向重质量转变。如何在康居建设过程中践行这一理念,仍需各方共同努力。



本报记者与朱中一(中)合影。