

证券时报专家委员会成员、中国房地产业协会原副会长朱中一:

# 深化住房制度改革 多渠道化解库存

证券时报记者 张达

经过十几年的快速发展,我国房地产市场自去年开始进入增速换挡器。尽管今年4月以来,在一系列利好政策的推动下,1~10月,全国商品房销售面积和销售额分别同比增长了7.2%和14.9%,但全国房地产开发投资、新开工面积、土地购置面积等行业先行指标继续疲弱,商品房销售增速回落,商品房库存压力加大,房地产市场继续调整。

房地产开发投资的持续下滑,显然影响了全国固定资产投资的增速和中国经济增长,而造成房地产开发投资等先行指标持续疲软的根本原因是前些年过量开发积累起来的商品房库存压力较大。

10月23日,李克强总理在中央党校报告时将“房地产去库存问题没有解决”列为中国经济面临困难的重要组成部分。11月10日,习近平总书记在中央财经领导小组第十一次会议上进一步强调,要化解房地产库存,促进房地产业持续发展”。11月11日李克强总理在国务院常务会议上提出,“以加快户籍制度改革带动住房、家电等消费”。11月12日,中央财经领导小组办公室主任刘鹤在浙江调研时也强调,要“化解房地产库存,促进房地产业持续发展”。这是今年两会后中央政府首次密集提到房地产,表现出对当前全国楼市高库存问题的高度重视。

“十三五”时期是我国全面建成小康社会的决胜阶段,也是我国经济发展进入新常态后的第一个五年,“十三五”规划建议提出,要推进以人为核心的新型城镇化,深化户籍制度改革,实施居住证制度,深化住房制度改革,加大城镇棚户区和城乡危房改造力度等,这些政策制度对房地产业将产生哪些影响?“十三五”时期我国房地产业的发展态势如何?当前房地产市场的库存问题如何解决?带着这些问题,证券时报记者采访了证券时报专家委员会成员、中国房地产业协会原副会长朱中一。

## 房地产市场进入增速换挡期

证券时报记者:10月统计局最新数据显示,房地产投资等先行指标继续疲弱,房地产销售面积增幅回落,商品房库存压力加大,您对当前的房地产市场形势怎么看?

朱中一:改革开放以来,特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来,我国房地产市场持续较快发展,住房保障体系逐步建立,住房总量大幅增加,住房质量逐步提高,有效改善了居民居住条件,基本适应了经济社会发展进程。

但同时也要看到,在十几年的快速发展后,住房供求关系由过去的供不应求转向供求总体平衡,有的地方还出现了阶段性的过剩。同时,依然有相当数量的居民无力改善居住的基本条件,帮助农业转移人口解决住房问题也刚刚起步,一些项目和小区的住房品质、环境有待提高。与房地产市场存在区域性、结构性、阶段性过剩相关的,是全国特别是供大于求的城市,房地产业投资增速的同比持续下降和土地购置面积的同比持续下降。2014年以来,房地产市场明显进入了增速的换挡期,调整的阵痛期。

今年4月以来,在一系列利好政策的推动下,全国的房地产市场呈现了回暖的势头。5.6月新建商品房销售量明显回升,7.8.9月仍保持了向好势头。尽管10月当月的销售量低于9月,这与国庆长假有关,与往年类似,但1~10月,全国商品房销售面积94898万平方米,同比增长7.2%;商品房销售额64790亿元,同比增长14.9%。根据2011年至2014年商品房各季度成交量的走势看,第四季度都明显高于前三季度。今年第四季度,在政策利好和企业要完成年度目标任务等共同作用下,销售量估计也会高于二、三季度,这样,全国今年商品房和商品住宅的成交量有望再创新高,这对稳定经济增长和财政收入发挥了积极的作用。

证券时报记者:库存问题已经引起中央的高度重视,如何化解房地产

库存成为业界关注的问题,对此,您有何建议?

朱中一:10月末,商品房待售面积68632万平方米,比9月末增加2122万平方米,其中,住宅待售面积43654万平方米,比9月末增加1180万平方米;办公楼待售面积3059万平方米,增加56万平方米;商业营业用房待售面积13888万平方米,增加709万平方米。目前一些地方过高的库存是前些年过量开发的结果,其源头是一些地方对土地财政和房地产的过度依赖,和一些城市将城镇化变成了造城行动,还与一些城市经济内生动力不足、人口聚集能力不足、居民支付能力不足关系很大。

分析库存离不开分析销售。今年以来,一线城市和多数二线城市由于销售良好,库存量在不断减少,这些地方还有计划的增加住宅用地和住房供应。而一些三四线城市和部分二线城市,由于开发的过量再加上销售不畅,库存量在不断增加。

分析库存量增加的城市,不能仅看商品房的待售面积,还要看在建规模;潜在与已批出去但未动工开发的土地有关。因为在市场销售不畅的情况下,这些指标都有可能逐步转化为库存的数量。

解决的办法包括以下几个方面:一是对房地产供应明显偏多或在建房用地规模大的地方,首先应主动控制土地供应,包括减少城市综合体、商业的土地供应;对已批出去的土地,按照国土部、住建部今年3月27日

“关于优化2015年住房及用地供应”的通知,引导企业调整土地用途、规划条件、引导未开发房地产用地转型用于新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设。

二是对正在开发建设的项目,允许企业根据市场的情况调整开发节奏,调整户型结构。

三是对已经形成的库存,加大对库存的力度。对城镇棚户区和城中村改造项目,扩大货币化安置的比例,尽量让居民在市场上购买和租赁商品房。调整保障房的实现方式,健全公共住房租赁补贴机制,保障房的房源以盘活存量房为主,在一段时间内尽量不建或少建新的保障房。发展住房租赁市场,允许机构和个人投资购房从事住房租赁经营,支持房地产开发企业调整资产配置,持有住房用于租赁经营。支持房地产企业将环境、气候宜居、交通便捷地区的房屋,统一全装修并统一配置家电、家具、配建必要的生活、服务和医养设施后,转成养生养老休闲度假类产品,以满足日益增长的养老服务和休闲旅游业发展的需要。继续实施差别化的住房信贷、税收政策,支持居民自住性和合理改善性的购房需求。进一步发挥公积金对住房消费的支持。

房地产业的协调发展,主要是促进房地产业与新型城镇化的协调发展,使房地产业发展与当地经济社会发展相适应,与相关产业发展相协调。

房地产业的绿色发展,主要是通过技术创新和建筑工业化、信息化的融合发展,促进开发项目和居民住区的资源节约和环境良好,提升开发项目和居民住区的品质、性能与环境质量。

房地产业的开放发展,主要是引导行业和骨干企业进一步“引进来,走出去”,在合作共盈中求发展。

房地产业的共享发展,主要是通过进一步完善住房保障制度,加大城镇棚户区、城中村和城乡危房改造力度,开展城镇既有住区和农村环境的整治,让广大居民,尤其是中低收入家庭共享改革发展的成果。

## 房地产业发展机遇大于挑战

证券时报记者:“十三五”规划建议指出,我国发展仍处于可以大作为的重要战略机遇期,也面临诸多矛盾叠加、风险隐患增多的严峻挑战。“十三五”时期房地产业发展将面临哪些机遇与挑战?

朱中一:“十三五”时期我国发展仍处于可以大作为的重要战略机遇期,但战略机遇期的内涵发生了深刻变化,既面临着许多有利条件,又面临着不少风险挑战。房地产业的情况也是如此。房地产业发展面临的机遇主要有四点:

一是新型城镇化的持续推进。我国现在常住人口的城镇化率为55%,2013年户籍人口城镇化率为35.9%。根据《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》预测,到2020年末,常住人口城镇化率达到60%左右,户籍人口城镇化率达到45%左右。其中,首先

要加快落实1亿左右农民工和其他常住人口在城镇定居落户的政策。

二是与全面建成小康社会目标和

推进新型城镇化相关的,就是要加大城镇棚户区、城中村和城乡危房改造力度。今年6月,国务院已下发文件,启动了三年棚改1800万套的工作计划,及对居民自住性和改善性住房需求的政策支持。这也关系到落实2014年政府工作报告中提出的今后一个时期要改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村改造问题。

三是改革的红利,包括住房制度改革,户籍制度改革和实施居住证制度,支持进城落户农民工将其宅基地使用权及其实产依法自愿有偿转让的制度,促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户,并与城镇居民有同等权利和义务;及全面实施一对夫妇可生育两个孩子的政策等,对扩大住房需求、稳定房地产市场肯定是利好的。

四是新兴产业的产生和居民消费升级的需求给房地产发展带来的机遇。

面临的挑战与主要问题也有四点:一是房地产市场存在着区域性、结构性、阶段性的过剩,一些地方去库存还需要一定时间;二是一些中小城市和小城镇产业结构不合理,基本公共服务滞后,人口难以聚集,人口流向与城市发展方针不一致;三是人口老龄化态势明显;四是资源能源环境制约因素明显,一线城市房价上涨压力较大。房地产项目开发建设方式传统粗放,品质性能有待提升。

但机遇与挑战相比,机遇仍大于挑战。而且,如果我们能直面地做好应对挑战与风险的准备,有些不利因素,还能转化为发展中的有利因素。

## 坚持五大理念 引领房地产业发展

证券时报记者:“十三五”规划建议明确指出,实现“十三五”时期发展目标,必须牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,坚持创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展,是关系我国发展全局的一场深刻变革,并要求各地、各部门在制订“十三五”规划时也要贯彻落实这五大理念。这对“十三五”时期房地产业发展有什么指导作用?

朱中一:“十三五”时期房地产业的创新发展,主要是深化住房制度改革,健全以政府为主提供基本保障,以市场为主满足多层次需求的供应体系,使城镇常住家庭居住条件总体达到小康水平;并通过“互联网+”等技术手段,促进房地产业转型发展和优质增效。

房地产业的协调发展,主要是促进房地产业与新型城镇化的协调发展,使房地产业发展与当地经济社会发展相适应,与相关产业发展相协调。

房地产业的绿色发展,主要是通过技术创新和建筑工业化、信息化的融合发展,促进开发项目和居民住区的资源节约和环境良好,提升开发项目和居民住区的品质、性能与环境质量。

房地产业的开放发展,主要是引导行业和骨干企业进一步“引进来,走出去”,在合作共盈中求发展。

房地产业的共享发展,主要是通过进一步完善住房保障制度,加大城镇棚户区、城中村和城乡危房改造力度,开展城镇既有住区和农村环境的整治,让广大居民,尤其是中低收入家庭共享改革发展的成果。

## 深化住房制度改革 促进房地产业转型发展

证券时报记者:“十三五”规划建议指出,我国发展仍处于可以大作为的重要战略机遇期,也面临诸多矛盾叠加、风险隐患增多的严峻挑战。“十三五”时期房地产业发展将面临哪些机遇与挑战?

朱中一:深化住房制度改革及其配套制度的改革,促进房地产业转型发展,首先要调整保障性住房的实施方式。2007年起,国家加大了保障性住房的建设力度,已累计解决了4000多万困难家庭的住房问题,城镇低保家庭已实现了应保尽保。成绩是明显的。目前,一方面是保障性住房已有较大规模,另一方面是一些地方存量房消化压力较大,所以,未来保障房的房源应以盘活存量为主,有必要也有可能调整保障性住房的实施方式。

一是推进廉租住房、公共租赁住房并轨运行,逐步以公共租赁住房为主。二是实行实物保障与租赁补贴并举,打通商品住房和保障性住房通道,加大保障性住房的筹集力度和租赁补贴力度,消化市场待售商品房,盘活闲置房。同时,要继续加强保障性住房的配套建设,分

“今年第四季度,在政策利好和企业要完成年度目标任务等共同作用下,销售量估计也会高于二、三季度,这样,全国今年商品房和商品住宅的成交量有望再创新高,这对稳定经济增长和财政收入发挥了积极的作用。”

目前一些地方过高的库存是前些年过量开发的结果,源头是一些地方对土地财政和房地产的过度依赖,和一些城市将城镇化变成了造城行动,还与一些城市经济内生动力不足、人口聚集能力不足、居民支付能力不足关系很大。

通过户籍制度改革、计划生育政策调整、开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权依法有偿转让和抵押贷款的试点等,让更多符合条件的农业转移人口和城镇居民在城镇购房和租房,释放改革政策红利,助力化解商品房库存。

深化住房制度及配套制度的改革,促进房地产业转型发展,首先要调整保障性住房的实施方式,未来保障房的房源应以盘活存量为主。其次,要调整完善与住房有关的土地、财税、金融等方面政策,共同构建促进房地产市场平稳健康的长效机制。第三,要转变“重买轻租”的住房消费观念,加快培育和发展住房租赁市场。第四,要转变传统粗放式的建造方式,以科技创新引领绿色建筑和住宅产业化发展。第五,要创新和完善宏观调控方式。

“房地产行业作为各行各业提供生产、作业、工作场所和为居民实现居住的重要行业,除了继续按照各地住房发展规划引导按真实需求发展住宅产业外,还要积极发展产业园区地产、旅游地产、老年住区、众创空间、物流配送中心、社区商业网店等房地产业态,适应相关产业的发展和居民消费升级的需要。”

配、运营和管理,严格准入、退出制度,提高保障性住房物业管理、服务水平和运营效率。

其次,要调整完善与住房有关的土地、财税、金融等方面政策,共同构建促进房地产市场平稳健康的长效机制。一是按照盘活存量、有效增加增量的原则,合理确定各地住宅建设用地和其他房地产项目用地供应规模。建立城镇住宅用地增加与吸纳农业转移人口数量挂钩。

探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。二是建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩。研究建立住房政策性金融机构,完善房地产金融制度体系,进一步发挥住房公积金对中低收入家庭在购房、租房方面的支持作用。三是推进房地产税收改革。简化或合并住房建设、交易环节税种并适当降低税负,适当增加住房保有环节税负。但这项改革又涉及整个税制的调整与改革,还关系到中央与地方事权、财权的划分与理顺,对市场、对百姓的敏感度高,其立法和改革的时间表、路线图请中央政府慎重考虑。

第三,要转变“重买轻租”的住房消费观念,加快培育和发展住房租赁市场,使部分居民,如新参加工作的职工、外来务工人员和支付能力不足的居民通过租赁市场解决住有所居问题,这就需要政府借助互联网技术,积极推进住房租赁服务平台建设,培育和规范住房租赁市场经营机构;支持房地产开发企业和个人将其持有的多余房源向社会出租;同时,引导一些房地产企业建立开发销售与租赁一体化的经营模式。

第四,要转变传统粗放式的建造方式,以科技创新引领绿色建筑和住宅产

业化发展,切实提高产品的品质与性能。一要贯彻绿色建筑标准,提升新开发项目的绿色节能水平。二要发挥社会力量和住房公共维修基金作用,对既有住宅进行加固、节能、节水和适老化”改造。

三要通过“互联网+建筑工业化”,推进住宅产业化。四要加强与产业链有关上下游企业的强强合作,建立采购平台,确保产品质量和工程进度,实现合作共赢。

第五,要创新和完善宏观调控方式。一是充分发挥市场在资源配置中的作用;二是更加注重分类指导、因城施策,强化地方政府在稳定市场和完善住房保障方面的责任;三是结合制订“十三五”住房发展规划,注意发挥住房发展规划在引导土地、住房供应和稳定市场方面的责任,引导按真实需求组织开发。

## 房地产多业态共同发展 满足居民消费升级需要

证券时报记者:要实现“十三五”全面建成小康社会的目标,推进以人为核心的新型城镇化,深化住房制度改革,如何进行住房制度改革?改革的方向和内容包括哪些?

朱中一:“十三五”期间既是国家经济转型创新发展、经济结构调整升级的重要时期,也是城镇化持续推进和居民消费升级的重要时期,还是积极开展应对人口老龄化行动,建立与居家养老为基础、社区服务为依托、机构养老为补充相匹配的老年住区体系。推进适老化住宅的建设和既有社区的适老化改造。加强医养结合等配套设施建设和服务。重点与难点是推进既有社区的适老化改造,包括推进既有住区的无障碍设施改造和在多层建筑中更新或加装电梯等。同时新建小区必须按人均0.1平方米的要求配建养老服务设施。房地产企业还可以开发集居家养老、社区服务与机构养老为一体的复合型社区。或在新建小区中配建一定比例的养老公寓和养老服务设施,或参与养老机构的开发建设、运营管理与服务。

旅游地产要适应旅游业由观念旅游向观光、休闲、度假旅游并重转型发展的需要和职工带薪休假逐步落实后,居民休闲旅游养生度假的需要,开发分时度假、分权度假和旅居度假类连锁产品,也可借助互联网平台,改造、盘活未出售的商品房和闲置房产。



朱中一

翟超/制图