

编者按:楼市调控依然是今年两会的一个焦点问题。毫无疑问,在转型期的中国经济大棋局中,“促进房价合理回归”是大势所趋、民心所向,但显然还不是市场共识,现实中更遭遇诸多利益集团的抵制。尽管在温总理的政府工作报告和国家发改委主任张平的答记者问中,都强调了今年要继续坚持房地产调控政策不动摇以及加强保障房建设的决心,但对于难改土地财政依赖惯性的地方政府和习惯了畅享暴利的房地产开发商来说,抗拒、试探、踩线恐怕在所难免。2012年,房地产市场究竟将走向何方?且看中央、地方政府和开发商之间的博弈。不论博弈的结果如何,可以肯定的是,保障房都将是一支不可忽视的力量。

全国政协委员支招保障房建设——

## 设中国住房保障银行 全社会资金总动员

证券时报两会报道组

2012年,全国在建保障房规模达到历史最高水平。保障房该怎么建?如何分配?谁来出资?针对这些社会焦点问题,昨日下午,全国政协十一届五次会议在梅地亚新闻中心召开记者会,邀请全国政协委员刘克崧、杨超、李稻葵、张泓铭和田在玮回答中外记者的提问。

**基本住房 绝不可成为投资品**

如何有序推进整个住房保障体系的搭建?全国政协委员、国家开发银行原副行长刘克崧认为,要在住房制度的建设方面遵循国家工业化、城市化过程中住房供求的一些基本规律,在城市化后期,农民不进城了,然后由于人口老龄化,房子会出现剩余,我们现在正好处在这个中间点上。因此,我们要把握供与求之间供求关系的规律。

此外,刘克崧认为,建立住房保障体系要理清房地产住房、基本住房、基本住房保障房这几个概念之间的本质区别。住房整体上是消费品,同时又是投资品。但是,基本住房只是消费品,绝不可成为投资品,不能把基本住房和政府补贴、保证老百姓基本需要的房子,像商品房那样买卖挣钱。

全国政协委员、中国人寿保险(集团)公司原董事长杨超则提出,要研究保障房的顶层设计。他建议,应该把产权加实物保障的模式改为使用权加货币补贴的模式。并且政府要加快保障房的立法,才能从根本上解决问题。

**可考虑设立 中国住房保障银行**

针对保障房融资难的问题,全国政协委员、央行货币政策委员会委员李稻葵表示,从操作层面来讲,保障房并不是各级地方政府一次性的财政开支,保障房是各级地方政府的资产,如果建得好、管理得好的话,可为各级政府提供一个长期的、稳定的财政收入来源,可以部分取代甚至完全取代目前地方政府土地出让获得“快钱”的公共财政基础。

他表示,保障房若作为地方政府长期持有的资产来经营,建设标准应当适当高一点;也应该扩大保障房融资的渠道,动员全社会的各个方面,包括资本市场、民营投资者进来投资于保障房。可考虑让社会资本和地方政府共同持有保障房的产权,地方政府可以从未来出租保障房的收入中偿还目前投资者。这个路如果打开的话,保障房



昨日下午,全国政协十一届五次会议举行题为“政协委员谈保障性住房建设和管理”的记者会,邀请全国政协委员刘克崧、杨超、李稻葵等围绕保障性住房建设和管理问题回答中外记者提问。 IC/供图

的融资难题就可以破解了。

全国政协委员、上海社科院城市与房地产研究中心原主任张泓铭则建议,可建立一个住房保障主力融资渠道,例如中国住房保障银行,这个银行可以吸储,可以吸纳存款,为住房保障金放贷,如果银行亏本

的话,国家可以不收它的营业税、所得税,保持它的低成本经营。这样可以很大程度上解决保障房的资金来源。此外,他还指出,不能把保障房建设的任务分解到一个企业或者某一个部门,成为个别部门的福利,应该在全社会范围内进行统筹,这样才能解决

公平问题。

全国政协委员、顺天通集团总经理田在玮提出,保障房建设并非无利润可言,企业可从加强管理、节省支出、节流等方面增加利润。经济适用房也是保障房中的一种商品,实践证明这种建设是可持续发展的。

■记者观察 | Observation |

## 扩大供给加快房价合理回归

证券时报记者 杨晨

两会前夕,证券时报通过互联网做了一组调查,显示房地产调控仍是网友最为关注的话题。

从温家宝总理的政府工作报告到国家发改委主任张平的答记者问,再到财政部部长谢旭人,将进一步研究推进房产税改革的方案,适当扩大试点范围,种种信号皆显示,高层对于加强楼市调控的决心丝毫没有动摇。尽管如此,两会上对于房地产调控的异议之声并没有停止。

有政协委员在两会小组讨论上表示,限购令违反市场经济的原则,有钱为什么不买房?还有委员担心,房价继续下跌将影响地方经济的发展,成为一种不稳定因素,所以许多

地方政府才会“顶风”对楼市“微调”。对于目前的“三限”政策,更有银行界委员直言“受不了”。近日,工、农、中、建四大行率先松绑了首套房利率,以实现房价合理回归之力的局面。

不管是地方政府频打擦边球,还是开发商死扛等救市,银行松绑首套房利率,这些现象都说明,房地产市场的博弈并未停止。要实现房价合理回归的调控目标,政府还需要走很长一段路。不少业内分析师坦言,限购、限价等政策都只是政府不得已采取的措施,真正要解决房地产市场存在的问题,关键在于扩大供给,平衡市场需求。

建立房地产宏观调控的长效机制”是当前政府开出的药方。在温总

理的政府工作报告中,把保障性安居工程的建设和房地产调控并列来提,说明保障房建设应该是建立房地产宏观调控长效机制的核心内容之一。随着保障房的大量推出,老百姓买不起高价商品房的矛盾或许有所缓解。

另一个焦点是“房产税”。中国发展研究中心房地产研究所所长谢逸枫认为,2012年中央房地产政策走势总体方向是坚持调控不放松。一方面要进一步巩固房地产市场调控成果,促进房价合理回归;另一方面是防止房价出现大幅度反弹。其他方面就是为研究房地产政策调控长效机制腾出时间,促进房地产业能够长期健康稳定发展。他认为,未来或许会考虑通过房产税的逐步推广,以此来逐步取代限购政策,这也是发展的方向。

1 继续搞好房地产市场调控和保障性安居工程建设。严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施,进一步巩固调控成果,促进房价合理回归。

——摘自2012年政府工作报告

2 中央政府的态度是非常明确的,就是要继续坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇,促进房地产业长期健康稳定发展。在坚持现行政策措施的基础上,我们正在研究建立房地产宏观调控的长效机制。当然,从近期调控目标来说,我们还是希望房地产的价格能够有一个合理的回归。

——摘自国家发改委主任张平答记者问

■相关分析 | Relative Analysis |

## 今年楼市看两大博弈 调控精确打击谋长效

证券时报记者 张达

经过一年多的房地产调控,国内楼市投机、投资性需求得到明显抑制,多数城市房价环比下降,调控效果正在显现。对于未来房地产市场的“前途”,此前业界对“两会”给予厚望,期待会上能够给出一个更加明确的政策预期。不过,昨日接受证券时报记者采访的业内专家认为,尽管温总理的政府工作报告及国家发改委主任张平的答记者问中表明了今年要继续坚持调控政策不动摇的决心,但今年的看点仍在于中央政府与地方政府的博弈以及政府与开发商的博弈上。

**“促进房价合理回归” 首次列入政府工作报告**

温总理在政府工作报告中表示:要继续搞好房地产市场调控,严格执行并逐步完善抑制投资、投机性需求的政策措施,进一步巩固调控成果,促进房价合理回归。

尽管“促进房价合理回归”是近几个月来温总理在多个不同场合反复强调过的,但是写在政府工作报告中是第一次。”社科院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立接受记者采访时说,这也是与历年政府工作报告中强调重点的不同之处,2005年以来,政府工作报告中涉及房地产方面更多的是强调要稳定、平稳增长。

从近期调控目标来说,我们还是希望房地产的价格能够有一个合理的回归,这也是总理在政府工作报告中特别强调的。”国家发改委主任张平在答记者问时强调。

北京中原市场研究部总监张达伟认为,调控效果虽已显现,但距离“房价回归合理”还有比较远的距离,城市房价仍然居高不下,房价收入比、房价租金比等参考性指标还没有接近“合理”的区间,促使房价反弹的因素依然存在。

在上海易居房地产研究院副院长杨红旭看来,“房价合理回归”只能说是最终结果,能否在今年内实现很难说,因为“合理”原本就很难界定。他认为,房价在上半年还会维持下跌态势,三季度筑底,四季度会小幅上涨。如果房价随着二季度成交量反弹而上涨,则调整时间偏短,极有可能致新一轮的政策打压;房价如果今年一直下跌,则会产生明显的负面效果,比如老板跑路、楼盘烂尾、业主砸售楼处、建筑业欠薪失业、银行贷款风险上升、经济受拖累等。2008年那轮房地产市场调整,70个城市房价环比下跌了6个月,这一轮应该保持9-12个月,才能称得上阶段性回归合理,调控效果显著,短期目

标基本完成。

**产权联网、房产税 等长效机制需加快建立**

温总理的政府工作报告中还表示,要加快建设城镇住房信息系统,改革房地产税收制度,促进房地产市场长期平稳健康发展。张平也表示,在坚持现行政策措施的基础上,我们正在研究建立房地产宏观调控的长效机制”。财政部部长谢旭人也公开表态称,“现在财政、税务部门已经会同有关部门,与上海、重庆两市人民政府一起总结试点经验,想在此基础上进一步研究推进房产税改革的方案,适当扩大试点范围”。

杨红旭认为,“住房信息系统”是指所谓的6月底实现40个城市住房信息系统联网,这将为调控提供重要的数据支撑,而全国联网后,调控将更加精准。“改革房地产税收制度”是指房产税,尽管单靠房产税不可能完全抑制投资投机性购房需求,却是完善调控和税制的应有之义。房产税试点今年极有可能增加试点城市。这两项工作涉及房地产市场的长期发展。

对于张平提到的“长效机制”,杨红旭认为,现在的限购、限贷等是行政手段,长效机制是经济和法律手段。经济手段包括税收和信贷政策,法律手段包括基本住房保障法等。

张大伟也认为,个人住房信息系统建设将为后续政策出台奠定基础。如果全国产权联网,将使得楼市数据更加清晰,有利于房产税等政策加速落地,可以打击异地炒房等目前难以监控的部分。而房产税可能是后期全国楼市调控的新方向,一旦房产税试点增加,对多套房拥有者的心理影响将非常大,也有可能给市场带来大量的存量供给,预期后市特别是非普通住宅市场可能继续有税费等调控政策出台。

**未来市场发展 关键看两大博弈**

张平在答记者问时强调,中央政府的态度是非常明确的,就是要继续坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇,促进房地产业长期健康稳定发展”。对此,杨红旭认为,政府工作报告中强调要“进一步巩固调控成果”,那就是继续保持房价下跌或平稳的势头,避免年内再度出现显著上涨。如果坚持到第四季度才出现小幅复苏,并不算是“破坏成果”。从很大程度上可以说,“保卫成果”就是2012年房地产政策的指导方针。

尹中立则认为,今年房地产市场的看点还在于中央政府与地方政府的博弈以及政府与开发商的博弈上。首先,当调控影响经济增长时调控政策能否持续?第二,地方政府有多大的承受能力?第三,开发商的财务资金状况能维持多久?未来如何发展,取决于这几方面博弈的情况。”他说。

## 政协委员建议:创新保障房投融资模式

证券时报两会报道组

尽管在扩大保障房资金来源方面各地政府已有所尝试,但资金缺口依然巨大。对地方政府而言,挤出资金和土地用来建设保障房的动力仍然较弱。十二五期间建设3600万套保障房所需的万亿元配套资金如何解决?保障房完成建设后配套的管理机制、退出机制、流通机制等如何建立?近日,为缓解保障房建设的资金压力,扩大保障房建设的资金来源,多位全国政协委员就此提出建议和意见。

有委员建议创新保障房投融资模式,比如研究保障房资产证券化、通过房地产信托融资、通过地方债

券发行募集资金以及设立政府担保专项基金等新型投融资模式。

考虑到保险资金以中长期资金为主的特点与保障房建设资金规模大、周期长的特点颇为契合,为此,有委员呼吁尽快出台保险资金参与保障房投资和管理的具体实施细则,引导更多保险资金投资保障房。

委员们提出的建议还包括:将云南、北京、山东等地在商品房中配建一定比例保障房的做法加以推广;让有条件的单位自建家属宿舍,提供给该单位的职工租用,将该部分家属宿舍的性质定为公共租赁住房,由单位参照地方政府规定的公租房收费标准向职工收取租金;放开中高端商品住宅市场的限购限价政

策,在限制高端商品住宅的土地供应的环境下,让中高端商品住宅由市场定价,辅以房地产税制改革来抑制过度投机等。此外,为降低地方政府建设保障性住房在土地资源投入方面的负担,还有委员建议将符合城市规划和土地规划的小产权房纳入保障房体系,盘活小产权房等存量房。

除支招保障房资金来源问题外,委员们对保障房配套机制不完善带来的问题也提出了不少意见和建议。全国政协委员、甘肃省副省长郝远直言,目前保障房建设、分配、管理和退出制度还存在很多缺陷和问题。一位来自农工党中央的政协委员认为,缺乏个人诚信档案管理、审核监管难度大,使得保障房体系一直缺乏规范与完善

的退出机制。在退出机制不完善的情况下,保障房很可能陷入不停建设的怪圈。“长远而言,会不会造成保障房需求不断上升和过度膨胀,值得正视。”一位曾参与香港公营房屋建设政策制定的委员说。

针对如何加大保障房分配过程的透明度、完善保障房退出机制和流通机制等问题,该委员还建议,可参考香港的做法,在各类保障性住房之间建立流通机制,住户可通过选择不同类型的保障房,逐步改善居住条件。另有政协委员建议,地方政府可组建专司保障性住房建设和管理的非营利性运营机构,作为政府住房保障政策执行、计划实施、建设与管理等的实施平台。