



新华社昨播发述评文章——

# 房地产改革正在“过大关”

●我们不能将优胜劣汰等市场法则,简单套用到房地产行业,无视困难群体的基本生存需求。市场作用多一些还是政府作用多一些,必须相机抉择。

●政府的职责在于:既要保障百姓“居者有其屋”,又要让房地产市场平稳健康发展。

●“住有所居”的任务不能完全依赖商品房市场来完成。

●“土地财政”客观上支撑了地价和房价,这种局面必须尽快改变。

●楼市调控不可能“毕其功于一役”,对房地产改革的复杂性要有充分认识,对破解13亿人住有所居这一世界性难题的艰巨性更要有深刻认识。

“九层之台,起于累土。”从现实和历史的坐标看,我国楼市调控已进入“攻坚期”,房地产改革正在“过大关”。

“十二五”规划纲要草案提出,“逐步形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局,实现广大群众住有所居。”

这是一个重大的民生承诺,为今后房地产调控和改革确定了方位,也为科学看待房价问题确立了坐标。

历史地看,始于1997年的房地产改革取得了重大突破和实质进展。一是居民住房条件显著改善。1998年我国人均住房只有17平方米,去年达到33平方米。同时家庭自有住房率达到80%,是世界上较高的。二是与世界工业化、城市化、现代化普遍规律相一致,房地产作为一个产业快速崛起,带动相关产业为经济增长作出贡献。三是住宅成为城镇居民家庭财产,加速个人财富积累。

现实地看,部分城市商品住宅价格上涨过快,确实超出了普通百姓承受能力;同时投机投资性需求过大,又压制了居住性需求。复旦大学房地产研究中心主任尹伯成指出,高房价可谓我国房地产改革“成长的烦恼”。

为了抑制房价过快上涨,2002年以来,政府出台政策之多、调控力度之大,超过任何一个行业,也超过以往任何时候。特别是2010年以来的新一轮楼市调控,政府除了使用经济、法律等手段,又接连出

台“限购令”等严厉的行政措施,剑指投机投资性需求。目前楼市成交量明显下降,部分城市房价过快上涨的势头得到初步遏制。

温家宝总理在政府工作报告中强调,“坚定不移地搞好房地产市场调控”“加快健全房地产市场调控的长效机制”。参加两会的代表委员普遍认为,这彰显了不取得预期效果决不收兵的决心。

关于楼市调控,有人认为房价是市场问题,政府调控会扭曲市场。应如何厘清政府和市场的责任关系?

全国政协委员、中国(海南)改革发展研究院院长迟福林说,我们不能将优胜劣汰等市场法则,简单套用到房地产行业,无视困难群体的基本生存需求。市场作用多一些还是政府作用多一些,必须相机抉择。

从市场看,开发商追求利益最大化,存在希望房价越高越好的动机;而从百姓的角度看,应首先满足居住需求,房价不能高。综合考量,政府的职责在于:既要保障百姓“居者有其屋”,又要让房地产市场平稳健康发展。

纵观多年来楼市调控措施,都是针对房价出现非理性上涨、开发商捂盘惜售和囤地不用、炒房投机行为泛滥等,都强调企业家的社会责任。

此外,房地产市场调控对确保宏观经济健康运行也具有重要意义。全国政协委员宋林飞表示,我国房地产业的“金融特点”日渐突出。截至2010年底,全国主要金融

机构房地产类贷款占比超过20%,银行贷款已占房地产开发资金的70%。房地产市场出问题,金融风险会随之放大。更重要的是,房价过快上涨会吸引资金“抽离”实体经济,进而对产业结构调整和转变发展方式带来不利影响。

无疑,“住有所居”的任务不能完全依赖商品房市场来完成。政府工作报告提出,2011年我国将开工建设保障类住房1000万套,创历年之最。住建部副部长齐骥表示,这是我国房地产改革的一个重大变化。

目标已经明确,落实资金和土地是条件,确保公平分配是关键。政府工作报告提出,今年中央财政预算拟安排补助资金1030亿元,比上年增加265亿元。“十二五”规划纲要草案提出,各地土地出让净收益用于保障性住房建设、各类棚户区改造的比例不低于10%。

国土资源部透露,“十二五”期间,将确保在住房建设用地供应中,保障性住房、棚户区改造和自住性中小套型商品房用地不低于70%。

为解决保障房分配、退出等难题,今后我国将大量增加公租房和廉租房建设。这表明住房保障体系逐步由“重购买、轻租赁”,转变为“租售并重”。随着供应结构变化,加之监管和退出机制进一步完善,伴生性矛盾将逐步化解。

“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜。”“十二五”期间,我国城镇保障性安居工程将建设3600万套,覆盖面达到20%左右。不管楼市调控政策如何变化,保障房建设

的速度不能慢、力度不能减。

为确保“十二五”规划“提高住房保障水平”的战略部署顺利实施,地方“土地财政”这一舆论所称的“制度性因素”难以回避,而需要从深层次上加以破解。

全国政协委员厉以宁表示,“土地财政”客观上支撑了地价和房价,这种局面必须尽快改变。

为确保房地产的科学发展和住房体系的科学建设,从中央到地方,致力于实现广大群众住有所居的新一轮政策举措和改革探索正逐步展开。

正如改革从整体上正进入攻坚阶段,我国房地产改革也在进入“深水区”。楼市调控不可能“毕其功于一役”,对房地产改革的复杂性要有充分认识,对破解13亿人住有所居这一世界性难题的艰巨性更要有深刻认识。

从国情看,在城镇化进程加速的现阶段,我国房地产市场的主要矛盾仍然是发展不足。

“十二五”规划纲要草案强调,要以更大决心和勇气全面推进各领域改革,更加重视改革顶层设计和总体规划。

人们有理由期待,随着转变经济发展方式的加快,随着“商品房+保障房”供应体系的日益完善,随着地方财税体制和收入分配改革走向深入,房地产有望逐步步入“理性开发、持续发展”的轨道。而随着人们对楼市与房价关注热情的逐步“降温”,“住有所居”就将不断从梦想走向现实。

新华社记者 宋振远 叶锋 邓华宁

泸州老窖  
智同·道合  
金镶玉  
JINXIANGYU

## 金镶玉,邀您共享亿元财富空间。

泸州老窖倾力之作 镶玉系列,秉承泸州老窖百年传世酿艺,融合江南温雅风韵,“41.8度”  
量身定制江苏品质白酒典范,现诚邀您的加盟。

招商热线:400-886-9098 销售精英招募热线:025-83650108