“高房租时代”来临？住建部昨记者会上回应楼市热点

房租明显上涨，将纳入调控

保障房的建设目标比去年翻了近一倍，大笔的资金从何而来？“高房价时代” 未走，“高房租时代”已近？房租上涨，有什么解决办法……昨天上午，十一届全国人大四次会议新闻中心举行 “保障性住房建设和房地产市场调控”记者会。住建部副部长齐骥、住建部房地产市场监管司司长沈建忠、住建部住房保障司司长冯俊出席记者会接受媒体采访，就保障房、房价、房租等诸多热点问题，一一作出回答。

□快报特派记者 孙兰兰 沈晓伟 鹿伟 综合新华社

房租上涨成了当前楼市焦点 新华社图片

[关键词:保障房]

千万套保障房建设两大难点详解

钱从哪来？土地从哪来？

昨天发布会上，齐骥介绍，今年全国建设1000万套保障性住房，如果商品住房按照去年规模向市场提供的话，今年我们国家会头一次在住房供应方面，保障类的住房超过市场类住房的总量。到“十二五”末，将有20%以上的家庭住房是通过政府的保障或者政策支持来解决的。

齐骥表示，在拟定目标任务时，住建部已经对通过什么样的渠道来筹集到足够资金保障目标完成，做了大致测算。年度投资大概在1.3万亿到1.4万亿之间，“暂且说是1.3万亿左右。”

他介绍，经济适用住房和两限房的建设资金，主要由社会机构通过市场运作方式来解决。1.3万亿当中有5000亿左右要通过这样的方式解决掉，过去几年也是这样做的。

据了解，完成今年1000万套的任务，有8000多亿是通过社会机构的投入和保障对象以及所在的企业筹集来的。剩余的5000多亿资金，将由各级政府筹集。

除了资金，土地也一直是保障房建设的难点。没有地，房子当然没处建。

对此，齐骥表示，第一种模式，在建设经济适用住房的时候，市县人民政府要无偿地划拨土地。第二种模式，政府可以划拨土地，吸引社会机构来参与建设，就形成了政府出地，企业出钱，通过这样一种模式，来建设一大批公共租赁住房。特别是在一些用工比较集中的开发区、产业园区，以及一些用工比较集中的大企业。

记者了解到，江苏各市已纷纷提出：要优先确保保障房建设用地。

昨天的记者会上，冯俊介绍，住房保障法是本届人大立法规划里的项目，这项工作从规划定了以后，住建部就紧锣密鼓地调研和起草，部里已经初步形成了一个初稿。但什么时候能够出台，现在很难给出一个时间表，还将进行调查，征询公众的意见，听取专家的意见。“目前进展比较顺利。我们当然也希望尽快提交国务院，国务院审议通过以后提交全国人大审议，这项工作我们绝不会耽误，也绝不会拖延。”

[关键词:租房]

“高房价时代”未走，“高房租时代”已近？

租金调控是房价调控一部分

最近一段时间，国内部分城市房屋租金明显上涨。住建部房地产市场监管司司长沈建忠表示，租金调控应该是房价调控的一部分，各级政府有责任重视租金调控工作。沈建忠说，对于房租上涨，住建部到一些城市做了一些调研。近期租金上涨有三个特点：一是主要集中在一些热点城市、重点城市、大城市；二是一些中小套型的普通住宅；三是在特定区域，包括一些地铁沿线和一些学区即有重点学校的周边地区。租金涨了，对中低收入的租赁群体影响比较大。

沈建忠认为，租金上涨的主要原因是供求矛盾问题。

首先是季节性的因素，特别是春节以后，外来人口回城务工，这是租房需求集中时期，也是上调租金比较集中的季节。其次，目前租赁房的来源主要以分散的、个体的市场为主，还没有大型的专业从事住房租赁的企业，所以受房源的影响比较大。

第三，从经济的角度看，由于通胀和加息的预期，加上现在我们的住房租售比和国际上比较起来还处在比较高的水平，现在一线大城市大部分达到500：1以上，所以理论上它有上涨的空间。

此外，市场监管方面还有不到位的地方，法律还有一些空白的地方，信息还有一些不太透明的地方，包括少数中介机构、中介人员还有一些不良的行为在里面。

沈建忠表示，租金的调控应该也是房价调控的一部分。各级政府、各个部门有责任来重视这项调控工作。第二，要加大供应。租赁需求是刚性需求，调控要更多地强调增加供应。今年要大规模地建公租房，这样就会解决相当一部分租赁需求，特别是中低收入群体的需求。第三，我们要加强市场监管，发现有哄抬租价、欺骗老百姓等违规行为的，要严肃查处。

沈建忠说，我们还要加强长效机制建设，特别是中长期政策的研究。一是目前正在修订的《房地产法》，我们正在考虑加强对租赁内容的完善和调整，特别是对租客的权益要给予保障。另外，还要配合一些城市搞房产税的试点，在租赁的税负方面做一些研究，征管要严，要有利于出租。

二是鼓励一些企业特别是一些专业性的公司来做出租住房的经营业务。

新浪微博 快报微博
@快报看两会
快报微博:t.dsqq.cn
新浪“快报两会微群”:群号245326
电子邮件:xdkblh@sina.com

郑春平 孙兰兰 鹿伟 沈晓伟

[关键词:公租房]

租不起的，政府或单位将提供补贴

1000万套保障性安居工程目标任务当中，要新开工建设公租房近220万套，这是前所未有的。据了解，大部分集中在沿海城市和外来就业人员比较集中的省会城市和中心城市。齐骥表示，住建部正在研究，很快会制定金融机构支持保障性安居工程建设特别是公共租赁住房建设的中长期贷款政策，提高融资能力。

因投资方式不同，建起来的公租房成本不一样，因此可能存在租金上的差异。但不论是哪一种，政府都要干预或者说参与公共租赁住房租金的制定。

政府对租用公租房对象当中的支付能力不足的个体或者家庭，应该提供必要的租金补贴，也可能是用人单位来提供这样的补贴。为了吸引社会资本参与公租房建设，将出台更多的优惠政策，例如体现在税费减免，融资成本如何通过贴息或者专项贷款的方式来减轻。

[关键词:房价]

房价调控问责办法将出台

“国八条”虽被认为“最严厉”，但地方政府能否落实到位才是关键。地方政府如果执行不力，该怎样问责？

齐骥表示，地方政府如果执行不力要问责，这是从去年国务院10号文件到今年国办1号文件当中特别强调的，“稳定房价，加快保障性住房建设，一直实行的是省级政府负总责，市县政府负责抓落实，负直接责任。”这具体包括考核、约谈、问责，督促地方政府按照国务院要求，履行好本地区稳定房价和完成保障性住房建设的责任。

具体如何问责，他介绍说，政府工作报告中说，要加快完善巡查、考评、约谈和问责制度，对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力、影响社会发展和稳定的地方，要追究责任。“我们将按照国务院要求进行研究细化，会同有关部门拿出一套具体的办法，包括：怎么样考评、用哪些指标来考评、到什么样的程度要进行约谈、出了什么样的问题要进行问责等。”

[关键词:房产税]

房产税试点工作将进一步推进

前不久，上海和重庆成为全国率先实行房产税的两个试点。齐骥介绍说，目前工作重点是密切跟踪这两个试点城市进展情况。在跟踪过程中，将深入研究政策，不断地总结和完善试点经验。“下一步，住建部将配合财政部和税务总局，在试点的基础上去推进这项工作。”

》相关·动态

住建部部长姜伟新：

时刻准备出台下一步楼市调控政策

继“国八条”之后，国家是否还会有进一步的新动作？日前，住房和城乡建设部部长姜伟新表示，楼市调控是长期性的，时刻准备出台下一步楼市调控政策，有信心控制房价过快增长。

姜伟新表示，落实今年1000万套保障房建设资金没有问题，国家会综合各种配套资金，确保保障房建设资金一定落实，其中包括财政拨款、社会储蓄和银行贷款。

国务院总理温家宝在政府工作报告中明确指出，今年要坚定不移地搞好房地产市场调控，进一步落实和完善房地产市场调控政策，坚决遏制部分城市房价过快上涨势头。报告同时表示，今年要再开工建设保障性住房、棚户区改造住房共1000万套，改造农村危房150万户。

》链接·房租

南京 热门地区房租上涨

限购令出台后，房租一下子成了热门话题。那么，南京的租房市场究竟如何？近日有研究中心公布了数据，整个2月份南京房租全市涨幅约为3.09%，5个区的租金价格甚至略微下降。

这家研究中心的数据全部取自整租每月挂牌价格。从这些数据中统计得出，南京11个区当中，有6个片区房租呈上涨态势，下关区上涨幅度约18.44%，玄武区上涨17.73%，栖霞区上涨12.92%；而白下区、雨花台区、浦口区、六合区、江宁区的房租均价甚至出现不同程度的下降。满堂红南京置业市场部经理李宁认为，租房的结构性供需不平衡是必然存在的。“对于新街口、大行宫、鼓楼等租赁热门地区，租房价格的稳步上涨，是必然的现象；而对于浦口、六合这样的租赁冷门地区，租金很可能会长期徘徊不前。这也是供需决定的。”

之前有观点认为，限购令将导致不少人买不起房，转而走向租赁市场，这进而会推动租金上扬。然而这个观点似乎只看到了“求”，却忽略了“供”。根据南京网上房地产数据显示，限购令出台后二手房挂牌量下滑一两成，挂牌租赁量则上涨了一两成。目前，租赁市场的房源和客源比大致为3:2，租赁房源相对充足。快报记者 马乐乐

无锡 新政后房租普涨

出台半月的无锡房产新政对二手房租售产生了“传导效应”。记者了解到，新政出台后，无锡房屋出租的价格普遍上涨，部分市中心房屋的涨幅甚至超过了10%。

据了解，虽然市场上房源增加，但房屋出租的价格却没有被拉低。无锡有家置业的朱先生告诉记者，限购令出台后，部分本来有购房意向的外地来锡人员因为不符合买房条件，仍然选择继续租房。租房客户的数量和去年相比略有上升，导致租金走高。其中租金涨幅比较明显的是无锡各个地段的中小套型。 快报记者 唐奕