

## 楼市 抑制投机需求

# 全国政协委员、住建部副部长仇保兴： 靠炒房就能致富，有失社会公平



现代快报记者跑两会 互动热线: 95060

“现在社会上流传一句话，在北京、上海买对了一套房，生活质量拉开一个档次；买对了两套房，拉开两个档次。百姓总结的这个经验是非常有害的，不靠创业、勤劳致富，靠买对房就能致富，代替几十年的辛苦劳动，这样的社会不可能公平。”昨天上午，在全国政协十二届二次会议联组讨论会上，全国政协委员、住建部副部长仇保兴再次谈到了房地产。此前一天，他在小组讨论会上表示，10年内房地产不可能出现大危机。

现代快报特派记者  
郑春平 项风华 鹿伟 刘伟伟

### 房价涨得快，因投机需求没控制好

在仇保兴看来，房价上涨过快，基本上是因为投资投机需求没有得到有效控制，而社会上流传的上述观点则推动了泡沫不断增长。他以日本为例，日本的土地是私有化的，供应完全放开，于是，出现了大到国有公司，小到菜市场小贩一窝蜂全民炒房的现象，“这和我们国家的情况有些类似”。然而，到房地产泡沫破裂时，老百姓叫苦连天，经济衰退20年。仇保兴认为，这种情况就是投资投机性需求没有得到管理。

“虚幻的财富迷惑了很多人，这个教训一定要吸取，我们必须遏制投资投机性需求。”仇保兴说，投机对经济的危害是显而易见的，因为来钱太快了，对生产有挤出效应，制造业萎缩，资金流、人力资本都到房地产去了。这种挤出效应对经济的影响是长期的，所以必须制止。

### 开出三种“药方”抑制投机炒房

如何抑制投机投资性需求？仇保兴开出了“药方”：

第一，大量建设保障房、共有产权房。“房地产有空间垄断性，不能由市场单方面决定，这是国际经验。必须让房地产回归居住的基本功能，减少投机。”仇保兴说。

第二，减少或停止对第二套以上住房的贷款，从而去杠杆化，进一步降低市场风险。

第三，通过房地产税来增加投机者持有住房的成本。仇保兴建议，除了房产税之外，还可以借鉴国际经验，在消费税、空置税等税种上做文章。“比如消费税，买第一套房免税，第二套收税14%，第三套收24%，采取累进税率。这两个税，波及面少，也更加灵活。”

### 分类调控应做到“治大国如烹小鲜”

“我国现在房地产市场分化严重。”仇保

兴指出，房价和收入比超过10倍的有七八个城市（一般来说，房价收入比在3—6倍之间为合理区间），超过8的城市加起来不到20个，这些城市房地产风险比较大，虽然数量小但占的金融资产比较大，这些城市需要降温。然而，还有600多个城市相当一部分房价还冷得很，有的地方出现了空城。因此应针对不同城市的情况分类调控，不能一刀切。

现在海南、温州出现了房地产风险。仇保兴认为，应该从现在开始对那些收入比不合理的城市，采取微调的办法，逐步降低收入比，然后平稳过渡，使得城镇化末期不会出现日本那样的房地产泡沫。“中国是有机会又有能力拿时间换空间，避免房地产泡沫的。”

“分类调控应该做到治大国如烹小鲜，对整个房地产市场影响越小越好。”仇保兴认为，能局部调控的就不要整体调，能用经济手段调的就不要用行政的，能由城市政府调的不要由中央政府调。

## 楼市 推共有产权房

# 全国人大代表、江苏省住建厅厅长周岚： 共有产权房“江苏模式”择机全省推广

### 江苏已试点多年，取得一定效果

这两天，“共有产权房”这个词频频被提及：从总理的政府工作报告，到国土部、住建部两位高层官员，都意味着这一住房制度，将成为今后楼市分类调控的重要手段之一。值得一提的是，在“共有产权房”将逐步推广的背后，已有了“江苏模式”、“淮安样本”——早在六七年前，江苏淮安等多个城市就开展了试点，取得了不错的效果。昨天，全国人大代表、江苏省住建厅厅长周岚接受现代快报记者采访时表示，将继续完善共有产权实施机制，在形成较为成熟的指导意见后向全省推广。

现代快报特派记者  
郑春平 项风华 鹿伟 刘伟伟

2010年的全国两会，时为全国政协委员的周岚，带来了一份提案，建议推广共有产权住房制度。让政府与百姓共同拥有房子的产权，一方面让百姓花不多的钱，就能实现安居的梦想；另一方面，也使得国有资产得以产生良性循环，有更多资金可以投放保障性住房建设。

不过，这位住建厅女厅长所力荐的“共有产权住房”，对很多人而言还是个比

较陌生的概念。其实，当时共有产权已经在江苏一些城市试点了多年，取得了一定效果。针对的主要是经济适用房，而她所呼吁的，不仅是在全国范围内应当推广这种模式；同时，还应当将受益人群范围扩大，廉租房、限价商品房，甚至普通商品房，都可以采取“共有”的形式，让达不到申请经适房的“夹心层”人群，也能享受到这一政策。

### 三市创新试点，都达到验收标准

今年的全国两会，李克强总理的政府工作报告中，有关城市建设与房地产市场的章节，依然是周岚关注的重点。她看到，在完善住房保障机制的专门段落中，提出“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应”的要求，而这也正是她在接受记者采访时，心心念念不时提及的，尤其是“分类指导”，她感叹：“别说全国的情况千差万别了，就是江苏一个省，各地的差别都是很大的，‘一刀切’的调控方式显然是不合适的。”

而“共有产权”制度，这些年来在江苏推行的效果如何？周岚告诉现代快报记

者，2012年起江苏加快构建住房保障长效体系，着眼于破解面临的困难和问题，在全国率先开展了10项试点示范工作。其中，正是把共有产权模式作为改进和规范经济适用住房制度的一种重要途径，选择了淮安、连云港、金坛等地进行创新试点，“经过去年底的考核，这三地都达到了验收标准。”她介绍，其中淮安市已对新分配的经济适用住房全部实现共有产权，优化了共有产权比例调节机制，个人出资比例可按照支付能力在60%—100%之间动态调整；将棚户危旧房片区住房困难群体纳入共有产权保障模式，有效拓宽了实施范围。

### 待成熟后向全省推广

周岚表示，江苏开展的共有产权创新试点，将过去模糊未量化的“有限产权”调整为明确比例的“共有产权”，有效促进了住房保障与市场机制、法律法规的接轨，通过“出口机制”反制“入口机制”，破解了因退出机制无法量化操作而导致弄虚作假等难题，有利于让有限公共资源更多惠及中等偏下收入住房困难家庭。

那么，未来江苏的“共有产权”住房还会扩大范围吗？对此，周岚介绍，江苏将在深入总结共有产权模式已有试点经验基础上，完善共有产权实施机制，积极推动扩大共有产权试点，进一步研究共有产权

模式在不同类型城市的适用范围和实现方式，在形成较为成熟的指导意见后向全省推广。

“共有产权住房保障的对象，主要是中等偏下收入的住房困难家庭。”周岚表示，共有产权模式的主要目标，一是要更好地满足具有一定支付能力的住房困难群体的保障需求，充分发挥公共资金的撬动效应；二是将隐性的政府支持政策量化为显性的产权份额，破解“福利陷阱”，使公共资源能得到公平善用；三是在公平公正方面，推动健全住房保障的退出机制。

### 今年将在热点城市大力推出共有产权房

全国政协委员、国土资源部副部长胡存智7日接受记者采访时表示，今年我国在热点城市将增加土地供应，加大力度推出共有产权房。

全国政协委员、住建部副部长齐骥在政协经济界小组发言时也表示，将努力增加共有产权住房的供应，住建部准备在全国一些热点城市开展推进共有产权住房的试点工作。“共有产权住房是新事物，很大程度上将分流供求关系紧张城市的需求，特别是大中城市的年轻群体。”

据新华社

### 共有产权房有利扩大公众参与度

政府工作报告提出，增加中小套型商品房和共有产权住房供应。仇保兴表示，这属于协同调控，增加共有产权，有利于扩大公众的参与度，加强民众对房屋质量的监督，也有利于向市场调节转化。

他举例说，住房合作社在发达国家比比皆是，一些欧洲的合作社占到总房产开发量的20%至30%，“这种开发模式杠杆很小，民众共同参与，协同调节。我认为是很好的，现在还是初步，政府作为共有产权的主导方，后期逐步可让市场主体参与。”

现代快报特派记者  
郑春平 项风华 鹿伟 刘伟伟



全国人大代表周岚