



郑春平



鹿伟



欧阳丽蓉



“不要一谈到房地产,就是泡沫。”昨天在政协经济界别分组讨论会上,全国政协委员、著名经济学家厉以宁力挺房地产业,并表示,中国经济发展,房地产业的作用是不可低估的,今天仍然需要振兴房地产业。这番话,引发各界对于房地产走势及当下调控政策的热议。房价还会降吗?今年房价会不会出现拐点?房产税和不动产登记又将对房地产行业产生怎样的影响?

现代快报特派记者 郑春平 鹿伟 欧阳丽蓉

厉以宁力挺房地产业引发热议 今年楼市拐点与房产税会一起来吗?

代表委员一致认为房价企稳,房地产业正回归理性



核心议题

厉以宁:拉动消费先要解决老百姓的房子问题



厉以宁

昨天的小组讨论中,在谈及上述问题时,厉以宁直陈自己对经济下行压力,以及当前形势下房地产业

他表示,当前经济的下行有五个方面原因,“首先,经济下行的根源在于前一时期的经济增长质量差,不然哪来那么多产能过剩呢?”其次,经济基础越大,增长率越慢。“我们的经济年年高速增长,实际上也给自己的进一步增长造成了困难。”第三,周边环境、世界经济形势这几年不理想,不确定性很大。第四,结构的调整是不是那么顺利的,企业在调整中有阵痛、有磨合期,需要不断地适应。第五,技术创新对经济有带动作用,但需要经过一段时间才能释放出来。

“在这样的经济形势下,房地产业难道不可以再一次起来吗?”厉以宁表示,中国经济发展,房地产业的作用是不可低估的。“拉动消费先得

要有房子。”他强调,老百姓想买汽车、想买电器,但是都要先有房子。所以,先要解决老百姓房子的问题。对房地产业,应该分三条路走,“高档房价让市场去调节,虽然量不会大,但是政府不要管,转让时收税就行。第二条路,廉租房还要继续盖,收入低的也要有个家,哪怕面积小一点。第三条路,一定要有平价房,适合一般的城里的工薪阶层,能够买得起。”厉以宁还直言,没有房地产业的带动,整个经济拉力不够。光靠结构调整,对长远的经济发展是有好处的;经济创新,对增强经济竞争力也是有好处的,但是,要说有个拉动经济发展的强大的机车,还是房地产业。不要一谈到房地产业就“泡沫”、“泡沫”。



代表建议

全国人大代表、江苏省住建厅厅长周岚: 房子不愁卖的时代已过去 要提供符合百姓需求的住宅

“前些年房地产市场火热,发展太快,房子只要建出来就能卖掉,不管品质怎么样,完全不愁卖。”在谈到房地产市场的发展问题时,全国人大代表、省住建厅厅长周岚表示,“没有哪一种商品是这样的,这是不健康的。”经过此前这段时期的调整,她认为,房地产行业正在回归理性。



周岚

本版摄影 现代快报记者 李雨泽

房地产的暴利时代一去不返了

对于厉以宁提出的房地产业对经济发展的带动作用,周岚认为,应该不仅仅局限于商品房市场,因为“暴利的、快速增长的房地产时代一去不复返了”,所以应该是整个城镇化建设的需求。这其中包括几个方面:一是城市基础设施建设,例如轨道交通、海绵城市、地下管线等,她建议,必须要在国家层面上立法,强化城市政府对地下管线规划、建设的扎口管理责任,并将电力、通信等垂直管理的地下管线也纳入到城市规划建设中。二是建筑产业现代化,包括建筑业、房地产业、勘察设计行业、住房装饰装修行业乃至施工机器产业和相应的物流行业等,同时还应该鼓励推行成品房。

有一些人认为房地产市场“过了黄金时代,进入白银时代”。对此,周岚认为,过去所谓的“黄金时代”其实是对于开发商而言的,不是购房者的。在房地产市场回归理性后,应该是优质产品的竞争。

引导市场提供更加宜居舒适的住宅

那么,在推动房地产行业健康发展的过程中,政府部门应该充当怎样的角色?周岚认为,还是要坚持一手大力抓住房保障,构建完善的住房保障体系;一手促进房地产市场健康平稳发展,引导市场提供更加舒适宜居的住宅,产品升级,提供更加符合百姓需求的住宅;同时引导行业升级,鼓励房地产行业内的优质诚信企业在调整阶段优化重组。

现代快报记者注意到,在今年的省政府工作报告中就提到,将构建由公共租赁住房、政策性住房和商品住房组成的多层次住房供应体系,持续推进棚户区危旧房改造,加强保障性住房建设和管理,基本建成各类保障性住房28万套。

她透露,根据这几年人民银行的数据和分析来看,目前比较好卖的房型都是小户型,而售房数量的占比统计也显示首套房和小户型的销售数量要占到购房消费的90%。“这说明通过行政手段的调节,挤出投资水分后,买房的人基本都是刚性需求。”

引导开发商改造或新建老少共居住宅

“我和我姐姐、我父母各有一套房子,住在三个地点,能不能通过交易租赁平台,盘整成相邻住房?这样方便照顾老人。”通过自己的亲身经历,周岚建议,要关注银发社会的城镇化建设需求。东方特有的家庭伦理观念决定了中国的养老方式主要是居家养老,要鼓励“老少共居住宅”和“一碗汤距离”的相邻居住,并把降低的社会养老成本用于支持子女和父母共住,而这需要住房政策和民政养老政策的联动。

她坦言,现在置换房屋要牵涉到“买”与“卖”,还涉及二套房购置门槛和不同税费的问题。因此,建议专门研究制定鼓励两代人老少共居或者“一碗汤距离”的购房和房屋置换政策,这样既有利于降低社会养老成本,又有助于建设和谐社会,还可以带动住房租赁市场的优化重组。周岚认为,还可以把这个老少同城共居的思路进一步拓展至异地甚至城乡间,“比如父母在昆明,子女在南京,父母要来南京住半年,能不能通过全国性的交易租赁平台,把昆明父母的房子租出去,在南京给他们租一个等值的小房子。”

老年人既希望能与子女住在一起,又希望有自己的私密空间,怎么办?周岚建议,引导开发老少共居住宅。她表示,“部分共居住宅”是较为理想的居住模式,两套可以共用厨房、客厅等,分设卫生间、卧室、阳台,建议在房地产市场调整期引导开发商利用存量商品房改造或者新建老少共居住宅。



快报专访

全国政协委员、财政部财政科学研究所原所长贾康: 过去一年,房地产泡沫挤得差不多了



贾康接受记者采访

对于厉以宁“应该振兴房地产业”的观点,全国政协委员、财政部财政科学研究所原所长贾康认为,房地产业的发展是有客观需要的。目前中国城镇化实际水平还不到40%,要一路发展到70%,在这个高速发展阶段里,房地产业必然是一个支柱产业。

但贾康认为,这里的房地产业应与建筑业结合在一起,“这个支柱意义是非常明显的。”他表示,未来几十年内,应该还有4亿

人要从农村到城里去居住,这个建成区必须有住房、各种基础设施,建成区要扩大、基础设施要升级,“建筑的这个事儿是干不完的。”

至于房地产业“泡沫”一说,他直言,“过去这一年多的调整,早已把房地产业泡沫挤得差不多了。”现在主要的问题不是泡沫,而是在经济下行过程中,房地产业的分化,应该得到必要的制度建设和政策引领。

三大焦点

1 房价企稳,2015年“拐点”会否出现

在国家统计局公布的今年1月份70个大中城市房价指数中,接连多月的“普跌”已经不见。步入2015年后全国房价开始显现止跌迹象,特别是一线城市整体房价率先出现反弹。种种因素,是否意味着楼市已进入回暖通道?

对此,贾康委员在接受现代快报记者采访时认为,今年的房价走势从现在的情况来看,有企稳的迹象。但是不赞成把全国的房价放在一起,做一个均价来理解。“很明显,房地产市场是分化的。具体考虑房价的问题,实际上谈论的是哪一线的城市,还包括哪个地段、哪个类型。”

“2015年楼市总体看较2014年有所好转。”全国政协委员、海南奥林匹克花园有限公司董事长冯川建在接受新华社记者采访时表示,“总体看,楼市整体大幅上涨的可能性不大,但大跌的可能性也不大。”

2 不动产登记能否“倒逼”房价下调

从3月1日起《不动产登记暂行条例》正式实施,这将起到什么样的影响,它与房产税未来的制定与出台又有怎样的关联?贾康评价说,一个现代国家,对不动产不作登记,没有全套信息,这是不可想象的。“不动产登记制度,支撑整个国家治理体系的运行,当然也支撑以后的财产保护,同时促进反腐倡廉,并以这种信息系统支撑我们跟财产、不动产相关的政策优化,以及制度建设,这一定是要联系在一起的。”

至于对房价的影响,全国政协委员、中国银行监事梅兴保接受采访时称,不动产登记把原属不同部门监管的财产登记予以统一,对房产投机和房产腐败必有抑制作用,短期内确实对房市有一定影响。但房价主要还是由供求、预期等因素决定,因此长期看很难“倒逼”房价下调。

3 房产税会否在2015年推出

不动产登记启动后,是否意味着房产税已经不远了?贾康对此没有直接回答,但他表示,目前国家对房产税立法的要求是要“加快”,但难度比较大。至于时间表,他说,中央要求财税配套改革的重点和基本事项,要在2016年前完成,“眼下就剩两年了,我认为还是要加快。”

全国人大代表、全国人大财经委副主任委员郝如玉则坦言,不动产登记并不是为了推进房产税做准备。郝如玉表示,当前不倾向用全国的数据来征收房产税。由于房产税是地方税,征收也是用来充实地方财政,倾向于以省为单位征收,因此只要在本省内部统筹协调即可。有没有跨省的不动产登记、房产信息是否全国联网,与房产税的出台都没有必然联系。记者采访中发现,有多数观点认为,房产税在2015年出台的可能性很小。