

楼市如何调控? 物业费该不该征? 经适房该不该建? 房价是涨是跌?

楼市6大争议成了关注焦点

经历2009年的“高歌猛进”,近期在政府频频出招之下,楼市进入博弈阶段。然而,关于房价下一步走势,争议从没像现在这样激烈。而由此引发的怎样管房价、物业费该不该征、央企要不要退出房地产市场、楼市“预售制”该不该取消等问题,成为代表委员关注的焦点。

□快报特派记者 鹿伟 郑春平



新华社发



争议一: 政府该管房价吗? 怎么管?

正方 河南省政协副主席张亚忠委员:房价过快上涨,只能靠政府调控。让企业自律、让消费者理性,这些都不是关键。在造成房价过高的因素中,地价是关键之一,背后是地方政府的“土地财政”支撑,只有政府才能调控地价。

反方 云南大学发展研究院院长杨先明委员:房价问题政府应厘清角色定位:一方面,保障公民住房权是政府职责;另一方面,促进房地产业健康发展,是政府制定的产业政策之一。目前,政府的关注点应是厘清社会政策与产业政策的界限,确保公民住房权。政府管房地产市场,关键是要解决中低收入者住房问题。对于商品房市场,政府主要管规则制定,让市场公平竞争。

点评:新加坡有70%的人住在政府提供的房子里,中国香港有50%。本轮房地产调控中,增加保障性住房供给首当其冲。不论政府如何调控,确保“居者有其屋”,防止房价过快上涨,将始终是两大着力点。

争议二: 央企该不该退出房地产业?

正方 怡和控股集团董事长王刚代表:央企、地方国企凭借政府信用拿到大量贷款,然后买地当“地王”,助推了房地产价格高涨。国企经营定位应重新调整,其经营目标不应仅是盈利,也不应是国有资产保值增值,而应当兼顾社会效益。房地产领域,国企定位在提供保障性住房,商品房应更多由民营企业去做。

反方 财政部财政科学研究所所长贾康委员:如果国企以公平竞争的身份进入房地产业,也不能说不允许,房地产准入不能简单地吧国企排除掉。大家关心的是国企进入房地产市场存在一些扭曲因素,比如没有硬预算的约束,这需要结合配套改革去解决。

点评:无论国企、民企,市场竞争机制公平性都至关重要。国企特别是央企退出楼市的呼声,一是对

“融资”等不平等市场机制的提醒,二是对规范房地产投资行为的要求。

争议三: 物业费究竟该不该开征?

正方 贾康委员:目前是推行物业费改革一个很好的“时间窗口”。这一改革,首先能抑制日益严重的房地产投资和投机行为,同时将“流转领域”的收费变为“保有领域”的税收,对于改革现行“土地财政”意义重大。由过去卖地的一次性收入,转变为保有的长期性收入,是一举两得的改革举措。

反方 王刚代表:房地产的各项税费均由购房者承担,开征物业费会增加房地产投资和保有成本,使房价水涨船高。从国际实践看,物业费主要作用是保障地方财政收入。不过,如果政府不再以土地所有者身份卖地,那么物业费征收有望使整个产业更健康。但无论如何,房价依然是市场供求的反映,跟物业费关系不大。

点评:土地出让金分摊到土地使用年限的未来70年中,理论上房地产开发成本会大为减少。不过,燃油税开征了,收费站并未消失。物业费开征后,各地的“土地财政”会改变吗?房价会由此告别“过快上涨”吗?相关问题的解决,尚有待配套政策法规的研究。

争议四: 房屋“预售制”该不该取消?

正方 台盟陕西省委主委马克宁代表:“预售制”有三大弊端:买房人只见图纸不见实物,导致房屋面积缩水、房屋质量缺陷等问题层出不穷;诱发开发商延期交房、抵押房再预售,甚至出现“携款潜逃”等违法行为;开发商提前收回大部分乃至全部成本后,通过囤积居奇等方式步步推高房价,致使楼市调控政策受阻。

反方 河南台兴房产有限公司董事长王超斌委员:作为一种房地产销售模式,“预售制”没有退出必要。解决房子质量、开发商潜逃等问题,重在完善市场监管。房价过高,主因是开发商追逐暴利,买房者需求旺盛、地方政府追求财

政收入最大化,整个过程中销售方式的影响非常小。

点评:现行商品房“预售制”存在重大缺陷是不争的事实。取消“预售制”是把双刃剑。一方面可以整顿混乱的房地产市场,提高开发商进入门槛;另一方面又增加开发商的成本,进而可能抬高房价。在楼市调控中,是取消“预售制”,还是加强政府监管,应鼓励各地探索。

争议五: 经适房该不该停建?

正方 全国政协委员、江苏省社科院院长宋林飞:做不到“人人有住房”,但可以做到“人人有房住”。为暂时或较长时间买不起住房的贫困家庭提供廉租房,是住房保障体系的核心。为此,宋林飞建议各地将廉租房实物配租对象从低保家庭逐步扩大到低收入无房家庭,将经适房保障对象从低收入住房困难家庭扩大到中低收入住房困难家庭。

反方 全国人大代表张育彪:当前普遍实行的收入限定做法,对居于收入线以上和以下的边缘群体来说不公平;政府公务员、事业单位人员等社会中高收入阶层者可以买便宜的经济适用房,而其他收入可能相差不大甚至更低的群体却只能高价购买商品。

点评:在当前的情况下,停建经适房显然不合适。关键问题是怎么办,不能让不符合条件的人也住进了经适房,政府应该严格加强资格审核,并且控制房价,帮助低收入者解决住房难。

争议六: 2010年房价是涨是跌?

正方 山东经济学院房地产经济研究所名誉所长郭松海委员:随着政策调控力度加大,“量跌价挺”难以长久,在一些地区可能出现下跌。但要看到,楼市涉及土地、货币、预期等诸多方面,预测房价走势十分困难。

反方 王刚代表:房价难以下跌,因为目前房地产商手中资金充沛,调控措施可能使交易量下跌,但房价会保持坚挺。

点评:一些研究机构预测,如果调控政策持续收紧,2010年第三季度房价可能出现“拐点”。事实上,房价本身不是问题,无房可住才是问题。如果政府有效加强市场监管,切实提高保障类住房比重,使公民住房权落到实处,那么,房价作为资产价格之一,其波动只是投资者的游戏而已。

注:部分内容综合新华社

两会声音

委员建议改革土地财政

厉以宁:土地招标应改为房价低者得
宋林飞:将地价和房价纳入政绩考核



厉以宁也被媒体“围堵” 新华社发

众多“地王”背后,是高房价的一大推手——土地财政。昨天上午,著名经济学家厉以宁在政协经济组会议开始前接受记者采访时,呼吁改革土地招标制度,将“价高者得”改为“价低者得”。

谁的房价低,土地就给谁

厉以宁:全国政协委员、著名经济学家
假如地都已经卖到3万块钱一平方米了,还能指望盖出来的房子便宜吗?显然不可能。厉以宁认为,现在土地的招标制度不合理,这种制度促使了“地王”现象的出现,土地价格越来越高,房价也越来越高!

厉以宁建议政府专门拿出地来盖经适房,中低收入者都可以买。厉以宁说,理想的土地招标制度应该是,企业参与招标时不是报土地价,而是报标价或租房价,而出价最低者将最终中标。而对于胆敢在建筑质量上马虎应付的,政府将予以重罚。厉以宁认为,若能以此解决土地招标制度,则整个中国的高房价问题也将迎刃而解。

“地王”有时源自“较劲”

穆麒麟:全国政协委员、北京兆泰房地产开发有限公司董事长

作为开发商,穆麒麟认为,其实有时候“地王”的出现,跟现行招、拍、挂的方式有一定关系,你出价,我追价,有时候也跟

相互“较劲”有关系,“本来可能就拍到100个亿的,结果追到了150个亿。”穆麒麟表示,去年上海在土地拍卖中推行了“背对背”叫价的方式,参加竞拍的开发商相互间没有“攀比”,各自理性叫价,结果90亿元的土地拍出的价格是97亿元,否则的话“追”到100亿元以上肯定是肯定的!所以,在土地招标制度上还要多想出一些办法来。

地价房价纳入政绩考核

宋林飞:全国政协委员、江苏省社科院院长

宋林飞说,今年1月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.5%。这种陡然上涨,在世界上通常被视为泡沫,而且是“大泡沫”。同时,商品住房单价过高的问题也十分突出,许多一线城市的房价按现行汇率折算,已经可以与发达国家的房价比肩甚至更高,而当地城市居民的平均收入却只是发达国家的十分之一左右。宋林飞建议调整“土地财政”政策,因为在这一体制下,地方政府会自觉或不自觉地推升地价、助涨房价。应调整中央与地方财政收入项目与结构,将其他产业税收替代土地收入,并且将地价与房价增幅、住房空置率等列入政绩考核指标,从而弱化地方政府助涨房地产泡沫的内在动力。

快报特派记者 郑春平

物业税、碳税、财产税、资源税……

“房奴”今后变“税奴”?

这次全国两会,除了最热的“物业税”外,还有形形色色的征税提案。

财产税: 人均住房30平方米以上征收

全国人大常委会委员吴晓灵说,要对所有公民按人均基本住房标准免征同等面积的财产税。她表示,可考虑实行按人均基本住房标准免征财产税的政策,比如按人均30平方米确定住房免税面积。居住在廉租房、经济适用房和公租房中的家庭基本不用缴纳财产税;商品房如果人均住房面积小于住房免税标准的,也有可能不用纳税。

资源税: 将矿泉水资源等纳入征收

老百姓对资源税还不太熟悉。全国政协委员、国家开发银行原副行长刘克晁在提案中建

议,目前是中国调整资源税的有利时机,应尽快调整资源税政策,适当考虑扩大征税范围,将地热、矿泉水资源以及更多非金属矿产纳入征收范围,并相应提高税负。

碳税: 引导企业应用低碳技术

各种新税种中,建议围绕“低碳”开征的“碳税”获得了较高的支持,但也存在如何不向下游转嫁的问题。全国政协常委、农工民主党江苏省委主委周健民建议,应择机制定和实施碳税政策。他认为,征收碳税,可以引导企业主动调整能源结构和产品结构,通过科技创新,占领低碳能源、低碳技术、低碳产品等制高点;征收碳税还能够推动企业大力发展清洁能源和可再生能源,降低对化石能源的依赖。

快报特派记者 郑春平 鹿伟