



楼市调控政策究竟将往何处去?

昨天,十二届全国人大二次会议开幕,国务院总理李克强做本届政府的首个政府工作报告。虽然报告中涉及到房地产方面的内容很多,但是关于房地产调控的地方则并不多,这是10年来政府工作报告首次没有强调“房地产调控”。  
现代快报特派记者 郑春平 项凤华 鹿伟 刘伟伟 综合新华社

# 政府工作报告10年来首次没有强调“房地产调控” 楼市将分类调控不再“一刀切”

## 调控信号 针对不同城市“分类调控”

楼市调控政策究竟将往何处去?今年全国两会开幕前,这是最受关注的话题之一。住建部部长姜伟新此前被媒体追访时,曾讲过四个字“双向调控”,并表示具体怎样做,3月5日的政府工作报告自会“揭晓”。

昨天,十二届全国人大二次会议开幕,国务院总理李克强做本届政府的首个政府工作报告。很多关心楼市政策的人,一拿到报告后首先翻到了房地产市场相关的页面。虽然报告中涉及到房地产方面的内容很多,比如做好房地产税相关工作、完善住房保障机制等,但是关于房地产调控的地方则并不多:“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,抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展。”这是10年来政府工作报告首次没有强调“房地产调控”。取而代之的是,此次政府工作报告对住房保障机制做了大篇幅描述,加大保障性安居工程建设,并提出2014年新开工建设700万套的目标。

对此,有心人发现,从2005年政府工作报告提出要“重点抑制生产资料价格和房地产价格过快上涨”开始,一直到去年,在每年的报告中都会强调房地产调控。全国政协委员、上海市参事张泓铭在接受媒体采访时认为,“十年调控”的效果是有的,但不理想。

他认为,公正地说,如果没有“十年调控”,房价恐怕还要高。所以,要庆幸有了“十年调控”,击退了楼市若干时期的过热、狂热,拖住了

房价没有涨到无可挽回的程度,才有了若干年来楼市尚可维持的脆弱稳定。张泓铭同时指出,“十年调控”的作用有限,没有持久地解决市场供求的平衡问题,也没有真正解决房价的稳定问题。其中的原因是多重的,既有客观大环境的因素,也与调控政策设计本身周密性不够有关,有待进一步完善。

“针对不同城市情况分类调控”是政府工作报告基于市场发展形势做出的积极调整。

目前我国房地产市场地区分化加剧,呈现“两头小、中间大”格局。以北京、上海等一线城市为代表的热点城市供需关系依然紧张,屡屡出现“日光盘”,房价涨幅较大,土地成交旺盛;大部分二线城市市场趋稳,后续增长动能衰减;一些城市供过于求,处于持续消化高库存中,部分房地产开发企业资金链紧张开始降价促销。王殿贵代表认为,过去的楼市调控政策基本是“一刀切”模式,如今报告提出分类调控,更符合当前实际情况,防止误伤刚需。

中国房地产业协会副会长朱中一认为,对房价上涨过快的一线城市和部分二线城市,要从严格落实差别化住房信贷政策和限购措施,增加住房用地和住房有效供应,稳定公众预期;对库存消化压力较大的城市,要注意控制新开发规模;对于多数城市应保持调控政策的连续性和稳定性,推动“中间”城市房价持续趋稳,为稳定房地产市场打下基础。通过“分类调控”为长远解决“住有所居”问题腾挪空间。

## 麻辣议题 税费占房价24%,许家印委员建议: 能不能把环节税都去掉



全国政协常委许家印  
现代快报特派记者 项凤华 摄

昨天下午,全国政协常委、恒大集团董事局主席许家印表示,房价高的原因,与各项税费太高有密切关系。他表示,房价构成中,有11%是各级政府的收费,13%是各级政府的税收,税费的比例占到了房价构成的24%,再加上高昂的地价,导致房价很难降下来。

许家印在谈到政府工作报告时表示,李克强总理的政府工作报告非常求真务实,尤其是简政放权一

块,恒大地产的感受很深。根据恒大的统计,去年房地产市场,从买到到交楼,再到给业主办房产证,地产商至少要找政府盖50多个章,多的有110多个章,很多审批都是多余的审批。这么多章要用多少时间,用多少资料,浪费多少人力物力。

许家印称,房价是由地价、建造成本、政府的收费、政府的税收、企业利润构成。在政府收费这块,许家印说,他们去年也做过统计,各种收费差不多占到了房价的11%。全国130个城市中,收费最少的城市要收37种费用,收费最多的城市,各种收费高达157种。

“这次政府工作报告中提出了房地产税的立法,我建议借改革的浪潮,能不能把环节税都去掉,最后只征收控制房地产利润率的税,采用累进递增进行收税。”他认为,如果把这样几个大的方面做到了,比如把地价控制得更好一些,规费能降下来,税收有一个更好的方式,防止个别项目的暴利行为,相信一定能够把中国的房价降下来。整个房地产行业,也能够获得更健康的发展。

## 2005-2013年 政府工作报告中的 “楼市调控”

### 2013年

加强房地产市场调控和保障性安居工程建设。健全房地产市场稳定健康发展长效机制。

### 2012年

房地产市场调控处于关键阶段。继续搞好房地产市场调控和保障性安居工程建设。进一步巩固调控成果,促进房价合理回归。

### 2011年

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。稳定房价和住房保障工作实行省级人民政府负责制,市县人民政府直接责任。

### 2010年

要坚决遏制部分城市房价过快上涨势头,满足人民群众的基本住房需求。抑制投机性购房。加大差别化信贷、税收政策执行力度。完善商品房预售制度。

### 2009年

促进房地产市场稳定健康发展。采取更加积极有效的政策措施,稳定市场信心和预期,稳定房地产投资,推动房地产业平稳有序发展。

### 2008年

坚持加强对房地产市场的调控和监管,规范和维护市场秩序,促进房地产业持续稳定健康发展。

### 2007年

正确运用政府调控和市场化机制两个手段,保持房地产投资合理规模,加强房价监管和调控,抑制房地产价格过快上涨,保持合理的价格水平。

### 2006年

继续解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题。要着力调整住房供应结构,严格控制高档房地产开发,重点发展普通商品房和经济适用房。

### 2005年

重点抑制生产资料价格和房地产价格过快上涨。

昨天下午3点,十二届全国人大二次会议举行首场记者会,国家发展和改革委员会主任徐绍史对中外记者的提问一一耐心作答。他透露,我国今年将完善阶梯电价、落实阶梯水价,适时出台阶梯气价。这也是今年两会开幕后的第一场记者会,因此人气爆棚,很多记者中午就去抢占“有利地形”了。

## 两会开幕后首场记者会人气爆棚 国家发改委主任徐绍史透露: 阶梯气价今年将适时出台



徐绍史回答中外记者的提问 新华社发

作为投资管理部门,发改委怎么避免“跑部钱进”的现象?徐绍史介绍了四条措施:一是规范审批、核准备案,公布权力清单,而且要简化手续、优化程序,在线办理,限时办结,把审批变成一种服务;二是发改委和相关部门要建成纵横联动协调的机制,来保证该放的放开,该管的管住管好;三是批了规划之后,加强规划对项目建设的约束力;四是加强信息化建设,通过在线办理、相互联网,争取在网上审批、在网上监管。

同时,对于发改委机构改革的传闻,徐绍史回应称,发改委“三定”方案已经批准,减少了审批权,进一步加强了宏观和综合协调的职能。

往往一谈到价格改革,老百姓的第一印象就是什么东西要涨

价了。“这个问题大家非常关心,因为它涉及到我们每个人,包括我在内,会影响我们的工作、生活,对于广大民众来说非常重要。”徐绍史还以成品油价格形成机制改革为例,报出了一系列数字:新机制实施近一年来,国内油价一共上调8次,降价9次,7次不调。

据介绍,今年我国要在不增加居民基本生活用水、用电、用气负担的前提下推进资源能源价格改革,完善阶梯电价,指导落实阶梯水价,适时出台阶梯气价。

目前,阶梯电价已经在全国实行了,阶梯水价现在在30%的城市实行。徐绍史透露,要争取今年、明年全国基本上都能实行阶梯水价,“阶梯气价也正在酝酿过程中”。

现代快报特派记者 郑春平 项凤华 鹿伟 刘伟伟

## 连线

## 江苏 阶梯电价全面实行 阶梯水价气价改革也将收官

自从实施资源性产品价格改革以来,江苏的水电气改革就走在全国前列。据悉,2012年7月起,江苏全面实行阶梯电价,而江苏的阶梯气价、水价也都在积极推进当中。

2012年7月1日起,江苏省内居民生活用电试行阶梯电价,居民用电分为三档;阶梯水价改革则一直在进行当中,目前省内13个省辖市中,除泰州、淮安、盐城、宿迁外,其余9个市都实施了阶梯水价。据了解,淮安表示2014年内将实施阶梯水价,泰州

市物价部门也称将在2015年底前实施阶梯水价。

江苏气价改革基本遵循“提价、阶梯化、气价联动”这三部曲,不同的只是各市调价幅度大小、阶梯设置高低等细节。自2012年下半年以来,江苏南京、无锡、常州等多个城市陆续推进民用天然气阶梯气价改革。到目前为止,除了南通、泰州暂时还没有实施阶梯气价外,江苏其他11个城市都已经开始实施阶梯气价了。

现代快报记者 张瑜