

房产调控三大趋势：

长效机制 住房保障 有效监管

随着宏观经济形势的变化和房地产市场的持续回暖,持续一年多的“最严”房地产调控将怎样继续引人关注。月初,温家宝总理在江苏常州调研时就房地产调控再次表态,“要毫不动摇地继续推进房地产市场各项调控工作,促进房价合理回归,决不能让房价反弹,造成功亏一簣。”

调控方向不改 长效机制建设有望加速

广东某地产公司总经理黄韬表示,温总理的表态基本上堵死了部分媒体和开发商炒作的下半年政策可能松绑的猜测,也再度重申了调控方向不改、力度不减。

虽然“限购”并未放松,但当前房价和成交量的新变化,却对调控的效果提出了挑战。部分专家表示,在这一节点,温总理“把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策”,“抓紧研究推进房地产税收制度改革,加快建立健全房地产市场调控的长效机制和政策体系”等表态具有极强的现实意义。

事实上,从 2011 年初本轮调控开启之时,建立健全房地产市场调控的长效机制和政策体系就已经提上了日程,在“限购”“限贷”等调控手段之外,包括房产税、大中城市住房信息联网等政策也开始了加紧试点和推动。

暨南大学管理学院教授胡刚认为,现有的调控主要是限购、限贷等行政手段,在当前调控压力较大、走势仍不明朗之际,可以预见下半年房产税、住房信息联网等针对存量设置的调控机制将加快推行,形成政策组合拳,更好促进房价合理回归。

不可否认,以“限购”为代表的调控政策在遏制房价过快上涨的过程中起到了不可替代的关键性作用,但从长远看,带有明显行政色彩的调控手段迟早要被市场化的手段所取代。随着市场周期性回暖的到来,前期“限购”取得的政策效果正在逐步被消化,要巩固调控成果,在遏制投资、投机性需求的同时推动房地产市场的健康发展,需要更多常态化的政策手段和更多市场化的调控机制。

保需求抑投机 保障房供给应成新动力

除了建立调控的长效机制外,温总理在本次表态中重点提出要采取有效措施,积极引导和支持房地产企业调整产品结构,增加普通商品房供给,满足合理的自住性需求;要继续稳步推进保障性安居工程建设,尽快形成有效供给。

对此,业内专家表示,总理的讲话再次表明,“稳增长”与房地产调控之间的关系并不如一些人想象的那样无法融合。

“十二五”期间,我国将新建 3600 万套保障房,在稳增长的前提下,加快保障房的建设和开发供应,不仅对调控房地产市场,稳定供给有重要作用。也是拉动内需和投资的有力保障。

胡刚表示,按照今年《政府工作报告》,今年全国应新开工建设保障房 700 万套以上,在确保质量的前提下基本建成 500 万套。如果确保开工和建设任务顺利完成,既能够拉动投

资、促进消费,也将对改善百姓居住环境带来正面影响。

房地产调控的基本出发点并非单纯的限制,对合理自住需求,投资、投机需求“有保有压”的方针,以及大力推动保障性住房建设的措施,本身都是促进房地产市场持续发展的鼓励性政策。

随着下半年保障性住房大量完工,专家建议,对建设、分配、管理等保障性住房建设的后续工作应成为政策倾斜的重点。确保障性住房建设任务的顺利完成,提高保障房供给,从而稳定房地产市场。

巩固调控成果 监管问责不能放松

在重申既往调控政策之外,总理提出“防止变相放松购房政策,防止不实信息炒作误导”的“双防”要求无疑是对近期部分地方政府“打政策擦边球”“踩调控红线”行为的一种警示。

“对有地方出台或变相放松房地产市场调控政策的,要有针对性地及时制止纠正”,也传递出明确的信号:

为巩固调控成果,加强政策执行的监督和问责机制也将成为未来调控的重要内容。

不可否认,在去年的调控过程中,很多地方在执行调控措施时出现了用力过猛、矫枉过正的情况,误伤了一部分自主性合理购房需求。在差异化调控的精神下,对具体措施进行适当的调整并无大碍。但是,微调措施可以,微调目标不可。任何对房地产调控政策的调整,都不能动摇稳定房价、稳定市场的大方向。在出台微调措施的同时,必须同时制定调控的目标和计划,接受监督、强化问责,只有这样才能稳定市场预期,保证房地产市场的健康发展。

胡刚表示,此次总理明确提出了地方政府应有的调控态度,有助于澄清信息,纠正市场预期。在当前背景下,地方政府调控不走样是保障调控效果的基本保障,只有对踩红线的地方政府及时、严厉纠正,对未能完成调控目标的政府加强问责,才能稳定市场预期,保证房地产行业健康发展。

(新华)

广告