

楼市调控出重拳 政策效应如何看

——政协委员聚焦“房产税”和“限购令”



□据 新华社

当高企的房价遭遇调控的重拳，市场的走势变得扑朔迷离；比起房价本身，调控方式和效果变得更加引人关注。楼市调控举措引发的一系列问题成为代表委员们关注的焦点。透过观点碰撞，人们听到了全国政协委员的建言献策，也体会到两会的民主氛围。

“最严调控”会在多大程度上影响房价？

在新一轮房地产调控中，房产税试点和商品房限购政策被认为是力度最大的两记重拳。被称为“史上最严”的调控政策能否最终让房价回到理性的轨道、合理的水平？

北京大学经济学院教授李庆云委员：想让房产税对调控房价起作用，需要将征税范围扩大到存量住房，对一套房免征，对多套房制定梯度的征税标准。限购政策对房价的作用会更明显，现在成交量已经开始回落，相信价格会松动。由于中国的房地产市场化起步很晚，人多房少，所以限购政策应该有一个中长期的计划。

财政部财政科学研究所所长贾康委员：

几十年城市化下来，中心城区的房价一定是总体上升的，房产税本身无法改变房价上涨趋势。房产税的意义在于，为我国建立起一个不动产税的框架，形成比较合理的、成型的地方税体系，为分税制改革配套。

河南台兴房产有限公司董事长王超斌委员：“限购令”下，实际需求其实并没有减少，只是被压制了。出于成本的考虑还有对政策调整的预期以及对需求的判断，开发企业不一定会大幅度调整房价。不仅如此，一旦限购取消，难保市场不会出现报复性的反弹。

【记者点评】房价高企需要重拳出击这毋庸置疑，但挥出的重拳能否打在七寸则考验着调控的智慧。

打击投机 会不会误伤正常需求？

提高“二套房”信贷成本的同时减少首套房贷的利率优惠；限购与否以拥有住房的数量和户籍为标准……旨在打击投机的各项举措是否对改善型商品房需求产生了严重的误伤？

王超斌委员：限制“二套房”打击投资、投机可以理解，但首套房的优惠取消却加大了普通人的购房成本。“限购令”更是在大城市筑起了一道篱笆墙，把许多有正常购房需求的外来人员挡在了外边。

清华大学经济管理学院金融系主任李稻葵委员：“限购”是常规调控手段失效的情况下所能采取的最后一剂药，在目前地产价格持续攀高的形势下，“限购”就像给高烧病人的一剂

退烧针，有其副作用，但无疑是必需的。

【记者点评】作为一项力度空前的调控政策，无论是“限购”还是“限贷”，无疑都是把双刃剑——不合理的需求被压制，合理的需求难免会被误伤。调控楼市，如何把付出的成本降到最低，把调控的效果放到最大，需要在实践中进一步摸索和完善。

房产税 能否真正用于保障房建设？

房产税一旦全面铺开，意味着地方政府有了稳定的税源，这部分新增的地方财政应该用在哪里？

山东经济学院房地产经济研究所名誉所长郭松海委员：长时间以来，地方政府之所以在保障性住房的建设上不积极，一是舍不得拿出能够创收的土地，二是舍不得拿出有限的财政。开征房产税，对于地方的廉租房、公共租赁住房等保障性住房建设无疑是个利好消息。不仅如此，这部分税收还可以像许多国家和地区一样将用于与公众利益相关的教育、卫生基础设施等公共服务支出。

河南弘昌集团董事长陈世强委员：增加财政收入容易，增加财政支出往往是件难事。之前收取土地出让金时就明确规定，要拿出一定的比例用于住房保障建设，可执行的效果并不令人满意。因此，要征收房产税，就必须明确房产税这部分财政收入的支出用途，不能把它简单地纳入预算。

【记者点评】征不征税解决的只是有没有

钱的问题，但有钱之后用在哪，作为征税主体的地方政府同样需要给出一个清晰的路线图。

央企 该不该彻底退出楼市？

过去两年，央企创造了一个又一个“地王”神话，地价高涨推动了房价上涨的预期。为规范央企在房地产业的发展，去年国务院明令78家非房地产主业央企退出房地产市场。如何看待央企、国企退市？

清华大学政治经济研究所所长蔡继明委员：与民营企业相比，央企有着太多不对称的竞争优势，它们有巨大的资金积累、天量的信贷额度。现在虽然很多央企按的要求退出了房地产市场，但仔细观察行业内留下来的央企会发现，真正左右房地产市场的大企业都还在。带有垄断性质的大央企应该更多参与公共事业的建设，而不是进入竞争性和高利润的行业。

绿色中原集团董事长宋丰强委员：在市场经济条件下，在房地产行业完全排除国企、央企不现实，也不可能。最近几年，带头降价的房地产开发企业几乎都是央企背景的企业，担负保障性住房建设的企业也多为央企背景的企业，所以央企涉足房地产不能简单否定。

【记者点评】退出呼声的实质，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。

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码: 3333

洛阳·恒大绿洲

特惠10套临湖豪宅

一口价

优惠高达**16万元/套**

特推珍藏89㎡-95㎡双湖景楼王 送1500元/㎡豪装

房号	面积(㎡)	户型	原单价(元)	总价(元)	优惠价(元)	节省(元)
11-1-20L	89.4L	两室二厅	7247	6475	5975	600
11-2-20E	89.4L	两室二厅	7147	6393	5893	500
12-2-40E	89.4L	两室二厅	7207	6442	6442	0
12-1-40E	89.4L	两室二厅	7207	6442	5942	500
12-1-20E	89.4L	两室二厅	7147	6393	5893	500

黄金旺铺 火热抢购中.....

5902元/㎡起 50㎡-227㎡ 绝版临湖精工 臻装楼王

与恒大牵手 与幸福有约

3月5日15:00-17:00 如何做个幸福女人? 女性美容讲座, 到访即可获赠洗护套装一份

3月5日-3月8日 凡到访恒大绿洲的女性客户, 均可获赠高格礼品一份。

恒大清水湾3月5日正式接受全城VIP登记咨询

恒大地产集团 贵宾专线: (0379) 66777888

9:00-11:00 14:30-17:30 每半小时一班 王府井百货 ⇨ 恒大绿洲

海南·恒大名都 火爆热销 循众加推 5300元/㎡起 送1500元/㎡豪装

销售热线: 400-887-0708 恒大集团售楼中心均可咨询 Http://lin.evgrand.com