



□记者 韩黎芳

风险与机遇同在 地产未来会更好

——中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌谈调控下的中国房地产

调控下如何看待中国房地产?7月23日上午,在“锵锵三人行泉舜财富论坛”上,中国房地产及住宅研究会副会长、建设部政策研究中心副主任顾云昌作了“调控政策下中国房地产行业的风险与机遇”的主题演讲,为洛阳人上了生动的一课。

用三首歌

总结地产的现状未来

演讲开始,顾云昌用“三首歌”形象地总结了中国房地产的现状和未来。

第一首歌:《千年等一回》。他说,中国房地产处在最好的发展机遇上,工业化带动投资,城市化带动消费,住房制度改革使老百姓争相购买房子。目前,中国城市拥有私有住房率上升到89%,每年新建面积占世界新建总面积的50%。

第二首歌:《让人欢喜让人忧》。他总结说,欢喜的是房地产快速发展拉动了经济,城市面貌因此而改变,个人住房因此而改善;忧的是过快上涨的房价产生了一定的泡沫,经济出现风险,这也是国家推出宏观调控的目的。

第三首歌:《未来之歌》。顾云昌认为,房地产行业的明天会更好,经过数轮调控,房地产的泡沫正被挤出,房价趋稳,房地产业仍是国民经济的重要支柱。他举例说,2010年中国人花8万亿元用在买房上,相当于当年的全国财政收入。

供不应求

导致房价过快上涨

为什么房价会上涨过快?顾云昌坦承,最合理的解释是供不应求。这几年房地产市场需求太旺了,既有自住需求,又有投资需求,相对于需求,供应跟不上。2010年全国商品住宅销售面积达9.3亿平方米,当年的商品住宅竣工面积是6.1亿平方米,竣工6.1亿卖掉

9.3亿,明显是供不应求的。

顾云昌认为,当下的调控一是增加有效供应,二是遏制过旺的需求,特别是投资、投机需求。遏制需求最好的办法是金融杠杆,由于需求太旺,杠杆也不太好,不得已采取了限购,加大了调控。

住有所居

住房形成合理消费

顾云昌认为,房地产的社会目标是解决老百姓的住房问题。联合国倡导“人人享有适当住房”,我国政府的目标是“住有所居”,都是让“人人有房住”而不是“人人有房产”。他说,调控还要增加供给,包括保障房和商品房。房地产面临的问题还有保障房盖少了。保障房有三种,棚户区改造、供销售的保障房、供出租的保障房。棚户区改造包括了经济适用房,供出租的保障房一个是廉租房、一个是公共租赁住房。保障房全国今年要开工建设一千万套,通过这样来调整供求关系、调整供应结构,使房地产市场保持相对健康的态势。

顾云昌说,打通中低收入家庭解决住房的通道,打通中高收入、高收入家庭的财富投资通道,就能保障房地产业的健康平稳发展。

洛阳楼市

未来发展潜力很大

顾云昌对洛阳很熟悉,他曾两次接受洛阳日报报业集团的邀请,作为演讲嘉宾出席房地产论坛洛阳讲座。在接受记者采访时,他盛赞新区日新月异的变化,认为洛阳是中西部很美的宜居城市,房地产发展已成规模,未来潜力很大,购房投资正当时。

洛阳是否会成为二三线的限购城市?顾云昌认为不太好看。他分析,国务院要求的是对房价上涨过快的城市实施限购,洛阳房价上涨的幅度有点快,涨幅数字在全国二三线城市中比较靠前,可能会被列入限购之列。但从另一方面说,洛阳目前的房地产价位平稳,在全国来说属于中等,不是很高,不应该成为限购的城市。

《土地管理法》

修改稿已报国务院

近日举行的国土资源部规章和规范性文件清理成果发布会上,国土资源部政策法规司司长王守智表示,《土地管理法》修改稿已完成送审,上报国务院。修改的重点主要是完善集体土地征收。在集体土地征收补偿方面,不仅要在财产上进行补偿,同时要突出安置和保障,确实做到农民生活水平不降低,长远生计改善。

征收程序

将尊重农民参与权

对于社会关注的《土地管理法》修改,王守智介绍,国务院法制办和国土资源部已经在着手开展工作。国土资源部的修改稿已经完成送审,上报国务院。国务院法制办也进行了一系列的调查研究,修改论证。

“修改的重点,主要是在集体土地征收这一块进行完善。”王守智说,完善主要是根据十一届三中全会和四中全会的规定,进一步贯彻最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度的要求,进一步缩小征地范围,完善征地补偿的机制。

“具体制度方面,重点是同国有土地上房屋征收条例相衔接的基础上,界定土地征收范围。同时,要完善征收土地的程序,更加体现尊重农民的知情权和参与权,而且在征收程序上要完善矛盾的化解机制。”王守智说。

征收补偿

财产补偿+安置保障

征收补偿一直是被关注的焦点问题。王守智表示,此次修改中,对征收土地补偿的方式也将进行完善和改革。“补偿将更加突出不仅要从财产上进行补偿,同时要兼顾安置和保障,要确实做到农民生活水平不降低,长远生计改善,来进行补偿,并同时建立社会保障体系。另外,农民房屋的征收,也要和国有土地上房屋征收的原则相协调。”

文件规范

明确区分“征用”、“征收”

王守智表示,2004年在宪法修正时,明确了“征用”和“征收”的概念。但2004年之前的相关法律法规,没有把“征收”和“征用”分开,往往把“土地征收”叫“土地征用”。而实际上两者在法律上是有本质区别的。

他透露,近日国务院法制办、住建部、国土资源部联合开展了征地拆迁有关的规章和规范性文件的清理,重点处理与《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定相抵触、不一致的制度规定。

在正在修改的《土地管理法》中,则将对征收和征用这两种情况,都会作出明确的规定。

(据《新京报》)

上海明年将再放宽保障房标准 白领有望住上保障房

“明年1月开始,我们将再次放宽准入标准,使一部分青年人,特别是年轻白领能够纳入这一保障体系。”这是26日下午上海市长韩正在上海市十三届人大常委会第二十八次会议(扩大)上作关于2011年上半年工作情况的报告时表示的。

韩正指出,当前,吸引和留住人才的最大障碍是住房。因此,必须抓紧探索新的住房政策,想方设法解决人才的住房问题。

上述报告谈及市民群众普遍关注的稳定物价、完善社会保障和收入分配体系、住房保障、城市安全等四项重点工作。

调控物价涨幅

谋求转型发展的上海经济正在面临GDP增速放缓、物价高位运行、能源供应紧张等一系列新形势。

韩正就如何保持物价稳定问题表示:“物价问题牵动亿万人之心,调控物价是今年经济工作的头等大事,也是最为紧迫的任务,市委、市政府始终高度重视。”

韩正指出,今年上半年上海GDP同比增速达到8.4%,下半年经济运行可能比上半年放缓,经济运行中较为突出的矛盾是物价上涨压力依然较大,调控物价将是下半年经济工作的首要任务。但此轮物价上涨的波及面广、成因复杂等因素,也使得调控物价的难度加大。

“从去年四季度到今年上半年,我们已经连续9个月CPI单月涨幅在4%以上,物价高位运行的迹象很明显。”韩正称,“6月份CPI上涨5.9%,略低于全国水平,但这是我们35个月来的最高水平。”

业内人士指出,今年上半年,上海市物价上涨呈现由“结构性”向“全面性”转变的特征,八大类价格呈现“七升一降”态势,有三类涨幅超过5%。韩正列举的一组数据也印证着上述判断,粮、油、肉、蛋、水果价格整体涨幅都超过14%,韩正称,“对群众生活影响很大”。

在分析下半年物价运行趋势时,韩正表示,未来物价涨幅将逐步趋稳、趋缓,主要是一些推动价格上涨的因素得到一定程度的控制。

扩大保障房受益面

韩正指出,当前,吸引和留住人才的最大障碍是住房。

韩正表示:“下半年,我们将按照‘双定双限’的原则,在浦东临港新城地区启动建设一批限价商品房。我们还将将在临港产业园区和漕河泾开发区浦江高科技园区开展‘先租后售’保障性住房试点。”

“所谓‘双定’,是指‘定区域、定项目’,在临港新城滴水湖周边选择2个区域,针对符合相关条件的单位没有首套房的员工。”韩正称,“‘双限’是‘限交易、限房价’,相关房源10年内不得上市交易。”

在推进保障性住房建设方面,共有产权房及公共租赁住房也将各有新动作。韩正表示,下半年将在全市开展今年第二批的申请受理工作。“明年1月开始,我们将再次放宽准入标准,使一部分青年人,特别是年轻白领能够纳入这一保障体系。”韩正称,“公共租赁住房,下半年也要开始上市供应。公共租赁住房建设面临的困难最大,



需要模式创新。”

谈及今年上半年房地产市场宏观调控情况时,韩正表示:“目前,全市商品住房成交均价略有下降,指数涨幅开始回落,住房供应面积有所增加,成交面积有所减少,政策调控效应初步显现,市场运行总体在可控范围,年度新建住房价格控制目标预计可以实现。”

(人民网)