



□新华社记者 刘敏 侯大伟 任峰

在“史上最严厉”的调控政策之下,房价“过快上涨”势头已得到初步遏制。然而,目前的房价距“合理回归”还有多远?房产税全面推开有无“时间表”?如何扎紧楼市调控“篱笆”?围绕这些百姓普遍关注的焦点问题,出席两会的代表委员各抒己见。

房价“回归”何处?

——代表委员聚焦 2012 楼市“五大悬念”

悬念一 房价“合理回归”的空间有多大?

焦点 今年国家“微调”房地产调控目标,提出实现“房价合理回归”。那么,回归多少算“合理”?回归的空间有多大?

【观点一】中国科学院地理科学与资源研究所梁季阳委员:按照现在的房价标准,北京、上海、杭州等一线城市,再降30%、50%甚至更多也不为过,这里的泡沫实在太太大,刚性需求严重抑制、引进人才都成问题。但是,土地财政依赖、地价上涨趋势尚未扭转,房价回归空间能有多少?我看不能过早乐观。

【观点二】中国国际经济交流中心常务副理事长郑新立委员:楼市调控不等于打压房价,更不等于房价绝对下跌。我国除了几个房价过高的城市,大多数还是合理的。我不主张房价迅速大幅下降,牵扯的行业太多,整个行业急速回落国民经济会受不了,稳下来就可以了。

【点评】国际公认的合理房价与收入比约为6:1,我国一些城市已远远高于这一标准,京沪深房价收入比甚至超过15:1。不论房价回归或是回落多少,实现百姓“住有所居”、促进经济健康发展,才是楼市调控的最终标准。

悬念二 房产税全面推开路有多长?

焦点 沪渝试点房产税新政已满一年,成效初步显现。作为中央在房地产领域“长效机制建设”的一部分,房产税是否已具备全面推广的条件?

【观点一】财政部财政科学研究所所长贾康委员:很快推开还做不到,政策本身还有不成熟的地方,试点地区还未进行经验总结。但不成熟不等于不能推广,需要先总结经验、完善信息透明公开制度,然后再谈怎么进一步推开。

【观点二】全国人大代表夏绩恩:房产税作为经济调控手段的一种,具有相当的先进性。应尽快扩大房产税的试点,但必须厘清对谁征、征多少、怎么征,要考虑适度减少普通住房者的税负,加大炒房者、投资者的税负水平,不搞一刀切。

【观点三】四川省遂宁市市长胡昌升代表:东部楼市过热的城市已满足扩大试点条件,但在西部二、三线城市推开还为时过早。房产税不是行政命令,经济手段才更要体现灵活性。

【点评】房产税改革能促使楼市调控政策走向法制化、市场化轨道,有利于更大范围内抑制投机炒房,也能缓解地方政府过度依赖“土地财政”的突出矛盾,但何时推广要取决于时机是否成熟。

悬念三 楼市调控如何避免误伤刚性需求?

焦点 “新国八条”出台之后,银行普遍提高房贷“门槛”,一些地方还设置户籍购房门槛,有人据此质疑调控伤及首套房或改善房购买者的利益。如何避免楼市调控误伤刚性需求?

【观点一】梁季阳委员:国家的政策中明确要求保护首套房购买者利益,但是一些银行部门“明涨暗调”加大购房成本,其中有多少是“以调控为初衷”,又有多少是“趁火打劫”?因此,我建议对首套房仍执行优惠政策,降低首付额度,并执行贷款优惠利率。银行资金“有保有压”没错,但必须担负社会责任。

【观点二】胡昌升代表:要逐渐实现从行政强制手段向市场经济手段的过渡。楼市调控倒逼地产商放缓开发步伐、信贷紧缩抬高开发成本,两方面都影响到正常的市场需求。调控政策不能着力于“控”,而在于“调”与“疏”。

【点评】刚性需求不同于投机需求,现在不释放不等于将来不释放。如何进一步探索“打压投机、扶持刚需”的差别化政策措施,避免刚性需求聚集而成为推动新一轮涨价的因素,对今后的楼市调控提出更高要求。

悬念四 限购令“松绑”有无时间表?

焦点 限购令作为楼市调控的“权宜之计”实行已满一年,虽然“一剑封喉”,但行政化手段的弊端决定了它并非长久之计。限购令何时会退出?

【观点一】山东财经大学教授郭松海委员:限购令没有很快退出的可能性。退出需同时具备两个前提条件:政策“弹药”完善齐备与房价合理回归,但现在两个条件都尚未满足,况且全国个人房产信息联网也并非朝夕之间,还是先把这些工作做好吧。

【观点二】河南弘昌集团董事长陈世强委员:考虑到限购令的确对刚性和市场经济产生一定负面影响,可考虑在一到两年之后酌情退出。如果调控成果明显,当房价增幅降低到一定程度时,限购令自然会放开。

【观点三】中央财经大学贺强委员:还是要看房价什么时候回归到合理水平。限购跟北京限车一个道理,如果不限,会堵得开不了车。当然,限购不能长期实施,长期来看,人口红利没了,年轻人越来越少,闲置住房越来越多,再加以限制就完全没有必要了。

【点评】与“限购令”相比,房地产改革的制度性建设才是长久之计。传统的调控方法可能导致“屡调屡涨”,解决供求矛盾才是根本之道,比如保障房建设,当务之急是如何较快增加保有量,如何做到真保障。

悬念五 部分地市“微调”会否挑战调控效力?

焦点 限价令松动、限购态度“暧昧”、提高公积金贷款额度……近日频频出现的部分地市“微调”引发争议。如何避免“小动作”冲击调控效果?

【观点一】郭松海委员:“小伎俩”频出凸显地方的“焦虑”和“没底”。楼市交易不景气、交易量下滑,地方面临较大财政压力,所以有一些试探性调整。这种调整会影响市场对楼市调控的心理预期,但影响力很微弱,全国楼市调控松动的基础并不存在。

【观点二】陈世强委员:“小动作”虽是个例,但说明楼市调控进入了关键期,调控如果含糊或松动,有可能引起跟风。但这也给我们一个警示,商品房限制太严会是一潭死水,楼市调控需更明确“有保有压”,保障房的接续必须跟上。

【点评】2012年楼市调控面临新考验,利益各方“博弈”加剧,一方面要扎紧楼市调控的政策“篱笆”,另一方面要让政策更具前瞻性、灵活性、多样性,让“擦边球”无处遁形。