

楼市调控有“后手” 政策储备引猜想



IC图片

□本报记者 任晓 陈莹莹

住建部部长姜伟新4日表示,房地产调控“手段很多”。多位代表委员、业内专家表示,未来楼市调控还可出台很多措施,包括严禁阴阳合同、实施差别化房贷政策与土地供应政策、扩大房产税改革试点等。

猜想一

优化土地供应结构

全国政协委员、星河湾董事长黄文仔建议,未来地方政府在供应土地时,可将城市中心的土地冻结5年,只出让郊区的土地,这样才能把城市“割中心”带动起来,房价也才会降下来。对于房价为何“高烧不退”,黄文仔分析,这是因为土地供应量仍不够,土地成本越来越高。他表示,房地产开发商并不太愿意看到房价上涨过快,因为上涨过快就会导致政府调控。

全国人大代表、清华大学教授蔡继明表示,房地产调控如果只是单纯地限制需求,恐怕不行。如果大幅增加供给,一定会导致均衡价格下降。要扩大普通商品住宅供给,就必须扩大土地的供应量。

全国人大代表、杭州娃哈哈集团董事长兼总经理宗庆后表示,当前土地拆迁补偿款太高,增加了房地产开发商的开发成本,导致土地成本过高,抬升了房价。他建议未来放开土地买卖,但必须循序渐进。

相关专家和房地产业内人士表示,我国的土地供应结构、总量存在一定的失衡,未来应促使土地供应趋于合理,从而增加普通商品住宅、保障性住房的供给。由此,房地产市场的成交才能趋于合理,房价上涨也将随之放缓。对于地方政府的考核不能仅考核房价,还要考核其土地供应结构。例如,地方政府每年出让的土地中,保障性住房用地的供应量必须达到一定比例。专家认为,稳定楼市最终仍要靠市场机制解决。地方政府应尽快调整土地供应结构,加快保障房建设和供应

速度,增加普通住房用地供应。

猜想二

扩大房产税改革试点

多位来自房地产行业的代表委员表示,房产税改革试点范围扩大将是大势所趋。

全国政协委员、财政部财政科学研究所所长贾康表示,政府文件明确说要扩大房产税改革试点,预计今年就会看到实际动作。

他表示,房地产宏观调控应建立长效机制,运用经济手段,比如交易环节、保有环节的税收应该通盘考虑、整合优化。房产税可以通过经济手段减少空置率,增加中小户型比重和遏制炒作。房产税可以成为地方税体系中的主力、支柱型财源,使地方政府的内在动机和市场经济所要求的政府职能契合。

贾康强调,房产税改革应坚持“首套房不征收,限制高端市场”。“房产税的改革一定要适合国情,不能比照美国的普遍征收模式,应借鉴日本的首套房不征收”。

全国政协委员、深圳市多利工贸有限公司董事长梁志敏表示,对广大中低收入阶层自住的商品房和保障房不应征收房产税。房产税改革应以打击投机为主,针对的是拥有多套住房的炒房客,而非普通百姓的第一套刚需住房和第二套改善型住房。

猜想三

强化差别化房贷政策

“新国五条”要求继续严格实施差别化住房信贷政策。对房价上涨过快的城市,中国人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求,进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

分析人士表示,各地政府和银行强化差别化信贷政策,提高二套房首付比例和贷款利率,这可以成为未来的调控“利器”。目前二套房房贷首付

比例不低于60%、利率不低于基准利率的1.1倍。

分析人士表示,房贷政策的历次调整均对市场产生了较大影响。2010年4月17日发布的“国十条”要求,二套房贷款首付款比例不低于50%,暂停发放购买第三套及以上住房贷款。2010年9月29日发布的房地产调控政策要求,暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款,首套房贷款比例调至30%以上。2011年1月26日发布的“新国八条”要求,强化差别化住房信贷政策,贷款购买第二套住房的家庭首付款比例不低于60%,利率不低于基准利率的1.1倍。

全国政协委员、工商银行行长杨凯生与招商银行行长马蔚华日前在接受中国证券报记者采访时表示,房地产信贷是银行贷款的重要内容,银行将按照国务院方针进行调整,将按照央行等相关部门调控的方向操作,同时考虑银行自身经营的因素。

差别化房贷政策还有待监管部门出台相关政策或指导意见。多位银行总行人士日前表示,目前总行暂未发文调整相关政策。

猜想四

严禁阴阳合同

“新国五条”是房地产调控正确方向的第一步。调控楼市至少可有二十步,关键看是否真想调。”经济学家华生对“新国五条”表示了认可。

他表示,在强调楼市新政中的20%所得税政策之前,应出台措施严格禁止购房中“阴阳合同”。多位专家表示,各地在认真贯彻落实国务院新下发的通知时,打击“阴阳合同”应是重中之重。通知要求税务部门继续推进应用房地产价格评估方法,加强存量房交易税收征管工作。

分析人士表示,“阴阳合同”可能使20%所得税的政策效果打折扣。在存量房交易过程中,目前仍有纳税人通过签订“阴阳合同”等手段以低报成交价格偷逃税款。

全国人大代表、证监会机构监管部巡视员欧阳昌琼:正积极研究再融资审批权下放

□本报记者 陈莹莹

全国人大代表、证监会机构监管部巡视员欧阳昌琼4日对中国证券报记者表示,对于再融资审批权限从证监会下放至交易所,证监会正在积极研究。今年两会他仍将就资本市场的创新发展问题提交建议,“希望能够给资本市场的发展提供更为宽松的环境,并在拓宽融资渠道方面多做一些工作。”

再融资审批权限下放问题一直备受市场关注。证监会主席郭树清曾多次



强调,监管将向市场化转变。

证监会相关部门负责人近日表示,证监会对如何做好发行审核工作、探索审核机制更好贴近市场需求,一直在进行探讨和研究。上市公司再融资与IPO相比有其自身特点,由于上市公司已在资本市场经过持续信息披露,投资者对其经营情况更为了解,市场对其分析跟踪比较充分,对其股价波动情况也相对熟悉,因此上市公司再融资审核机制应与IPO审核机制形成差异化安排。

全国政协委员、证监会市场部副主任王娴:

社会保障制度建设应与国力匹配

□本报记者 刘兴龙

全国政协委员、证监会市场部副主任王娴4日在农工党小组讨论时表示,国务院近日批转《关于深化收入分配体制改革若干意见》,其核心是要解决制约我国内需扩大的主要障碍——收入分配问题。只有实现收入的提高和进一步均等化,才能为扩大内需奠定基础。

她表示,除增加收入外,扩大内需还要解决社会保障问题。社会保障是一个非常大的课题,是目前完善社会管理

体制的重要方面。首先是筹集资金,不论是医保、养老保险,还是住房保障,都涉及钱从哪里来、由谁负担的问题;其次是资金运用的效率问题;再次是资金分配问题,需要确立一套合理、公平的社会保障资金支付标准。

她表示,推进我国社会保障制度建设不仅要考虑居民的诉求,还要考虑财务能力的可持续性,即要与我国国力相匹配。如果过度强调提高支付标准,将可能出现类似欧债危机的高福利引发的经济困境。



傅莹:全国人大将加强环境保护立法

全国社会保险基金预算列入预算报告

□本报实习记者 陈琴

十二届全国人大一次会议副秘书长、大会发言人傅莹在4日举行的新闻发布会上表示,新一届全国人大将加强环境保护的立法,包括修改、完善大气污染防治法和环境保护法。

她表示,全国人大将注意倾听和积极回应人民在环保问题上的呼声,加强立法和监督。一是加强环境保护的立法,包括修改、完善大气污染防治法和环境

保护;二是加强对法律实施的监督和检查;三是讲求实效,将环保成效和地方政府的考核挂钩。此外,对主要污染物的总量控制、机动车污染防治等提出明确的应对措施,对跨行政区域污染加强联防联控,鼓励和引导企业防控污染。

对于预算问题,她表示,我国已初步形成全口径预算决算的体系框架和审查监督机制。这些年提交人大审查批准的预算通常包括公共财政、政府性基金和国有资本经营的预算决算,今年的

一项重要的改进是将全国社会保险基金的预算也列入了预算报告。

她表示,全国人大常委会的监督工作计划中已设立了一个专门的调研题目,加强对政府全口径预算决算的审查和监督,其目的是通过更好的调查研究,更科学地界定政府性收支的范围,将对改进预算决算的编制、提交、审查、监督等各个环节提出建议和意见,推动政府加强对全口径预算决算的编制和管理,完善工作程序和机制建设。

陈德铭:今年出口或好于去年

□本报记者 任晓

全国政协委员、商务部部长陈德铭4日接受中国证券报记者采访时表示,对今年出口形势审慎乐观。如果外部环境不发生大的变化,今年出口可能好于去

年。同时,关注和防范外部系统性风险。

分析人士表示,今年2月的出口同比增速将较1月明显回落。受2月春节期间实际有效工作天数大幅缩减的影响,外贸企业普遍存在出口延迟、有效开工不足的现象,致使出口规模明显回落。但考虑到国

际市场需求较平稳,我国出口的正常增速基本能保持。受益于主要经济体货币政策的持续放松,全球市场信心正逐步恢复,今年世界经济将处于弱复苏格局。预计受外需恢复性增长的推动,自二季度起,我国出口企稳的趋势将进一步明朗。

周伯华:工商总局部分职能会有所调整

□本报记者 李晓辉 陈静

全国政协委员、国家工商行政管理总局局长周伯华4日透露,此次大部制改革涉及国家工商总局,部分职能会有所调整。大部制改革的方向是“一事一管”,改革一旦实施,监管部门责任会更加明确。

全国政协委员、工信部原部长李毅中4日对中国证券报记者表示,2008



年工信部成立时,将数个职能相近的部门归并在一起,减少职能的交叉与盲区。

对于当前大部制改革的原则和方向,他表示,大部制改革职责是职能的重新划分和分配,不能单项突进,要纳入整个行政体系改革的系统中。大部制改革要做好不同部门之间的融合,同时,要授权有限,要受到监督。

杜鹰:促进区域协调发展条例出台条件正在成熟

□本报记者 王颖春

全国政协委员、国家发改委副主任杜鹰4日在接受中国证券报记者采访时表示,要将近年促进区域协调发展的有效经验与国外经验结合起来,将相关机制、体制法制化。一开始恐怕还难以做到在全国人大立法,但在国务院层面出

台促进区域协调发展条例的条件正在成熟。

2010年底颁布的《全国主体功能区规划》是我国第一个国土空间开发规划,将全国划分为国家层面优化开发、重点开发、限制开发和禁止开发四类主体功能区,各类功能区的发展原则不一。《规划》还明确了能源、主要矿产资

源开发布局以及水资源开发利用的原则和框架。

杜鹰表示,在主体功能区规划出台后,应继续通过生态补偿转移支付等配套政策,落实主体功能区规划。去年财政用于生态补偿的资金达300多亿元,但还远远不够,今后中央财政应加大对生态补偿的转移支付力度。

黄淑和:国企改革方向仍是加大股权多元化力度

□本报记者 王颖春

全国政协委员、国资委副主任黄淑和4日在接受中国证券报记者采访时表示,国企改革的方向仍是加大股权多元化力度,吸引社会资金参与国企改革。此外,国企改革要立足于完善体制机制,解决好历史遗留问题,政府职能也应转变。

黄淑和说,股权多元化有两个概念,一是上市公司股权多元化,另一个是非上市公司股权多元化。国有企业改革还应加大国企整体上市力度。

国资委主任王勇在去年底召开的中央企业负责人会议上表示,国资委将进一步推进有条件的企业整体上市,利用好境内外股票市场、产权市场和债券

市场,盘活存量、用好增量,更多地引入民间资本和外资参与企业改制重组。黄淑和此前表示,要特别关注地方融资平台公司风险防范问题,要结合新形势,进一步指导下级国资委密切关注系统内融资平台公司的运行,加强对其经营模式、治理结构、融资规模和偿债能力的跟踪监管。

本版图片除署名外均为本报记者车亮摄

姜伟新:继续推进个人住房信息系统建设

□本报记者 任晓

全国政协委员、住建部部长姜伟新4日表示,“新国五条”刚出台,需要先观察运行一段时间的效果,“调控

的手段很多”。要继续推进保障性住房建设,注重保障房质量。此外,他表示,建设个人住房信息系统有难度,但会继续推进。

住建部此前提出,要在2012年6

月30日前实现40个重点城市的个人住房信息系统与住建部联网。对于记者针对该项工作进度的提问,他表示,建设个人住房信息系统有相当的难度,但要继续努力把它建立起来。

齐骥:预计地方楼市调控细则3月底出台

□本报记者 李晓辉

全国政协委员、住建部副部长齐骥4日表示,住建部对各地房价控制目标没有指导意见,各地的房地产调控目标需地方政府制定并发布,预计3月底调控细则将

出台。

国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》于1日发布。齐骥表示,各地出台“国五条”实施细则均要以国务院政策为准,不存在房价上涨速度过快的城市先出细则、上涨速度较慢的城市后出细则的

问题。他透露,40个城市的住房信息联网已完成,今年还会有更多的城市加入。

根据住建部此前提出的住房信息联网工作进度要求,去年6月30日应实现40个重点城市的个人住房信息系统与住建部联网。

■ 记者手记

开发商:真不想房价涨太快

□本报记者 申屠青南

我们作为开发商,真不想房价上涨太快。房价上涨太快对我们、对政府、对消费者都是不好的。市场平稳对我们有利,市场大起大落对我们不好。”房价快速上涨,开发商应该乐开怀,但全国政协委员、富力地产联席董事长兼总裁张力4日表示,害怕房价过快上涨。

张力想出了抑制房价的三招。第一招是完善房地产税收。他说,目前房

地产相关税收还是很多。富力地产去年净利润50多亿元,税也交了50多亿元,税收占了毛利的一半,税收占房地产全部成本的20%左右。应降低房地产建设和购买环节的税收,代之以物业税和遗产税,这是国际通行的做法,也最能有效抑制房价和投资性需求。

他算了笔账:在二三线城市,5000元/平方米的住房房价可谓很便宜。因为开发商建房的成本至少在4500元/平方米左右,其中建安成本、水电以及小区配套大约需要3000元/平方米,其

他是土地成本和税收。

第二招是增加土地投放。他表示,我国房地产市场最大的需求是刚性需求,投资性需求占的比例不到20%,政府应增加土地供应,增加商品房的数量,才能满足刚性需求。

第三招则是加大保障房供给。张力认为,政府应该用长效机制管理房地产市场,如果只靠行政手段抑制房价,效果不会太好。对于未来房价走势,他认为,由于市场需求量大,预计未来房价还将小幅上涨,不会涨太多。