

社科院：5年11份調控文件 樓價年均仍增一成

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報導）中國社科院昨天發佈的2011年《房地產藍皮書》指出，自2006年以來中央頒發樓市調控文件達11項，各種政策措施用盡，依然未有效抑制投機性需求，五年內樓價年均增一成。專家認為，當前市場監管乏力、潛在投機性投資性需求膨脹等因素，導致樓價增長過快，而保障性住房又未能滿足中低收入家庭的置業需求。因此，現時內地樓市調控將面臨攻堅戰，更嚴厲的調控政策或將在2011年被迫陸續出台，調控重點可能在住房持有環節。預料年內樓市走勢將現分化格局，商品房供應增幅可能放緩，價格進入相持態勢，高檔住宅供應則相對萎縮。



■社科院預料，由於內地樓價仍然高企，今年中央或再推出更嚴厲的調控政策。 資料圖片

近年來，中央政府不斷加碼樓市調控，尤其是最近五年由國務院和國辦頒發的調控文件達11項，土地供給、交易稅費、金融約束、結構限制等政策措施均被採用，但調控並不到位，房地產市場特別是住房市場投機性需求仍未被有效抑制，樓價持續攀升。

土地購置開發乏有效監管

藍皮書副主編尚教蔚介紹，在「十一五」期間，房地產投資由2006年的1.9萬億元（人民幣，下同）上升到2010年的4.8萬億元，累計投資達16萬億元，比「十五」多出10.7萬億元，年均投資額是「十五」的三倍。同時，商品房銷售均價由2006年每平方米3,367元，上漲到2010年的每平方米5,025元，年均增達9.7%，比「十五」提高1.3個百分點。

藍皮書認為，除樓價高、增長快外，當前內地樓市存在的主要問題還在於幾方面。首先是市場

監管乏力。在土地購置與開發環節、建設環節、銷售環節、物業管理環節以及中介服務環節等各環節的監管體制缺乏有效性和規範性，房地產市場信息不健全，不能如實反映市場情況；行政權力介入以及權力尋租導致監管效率受到極大制約等。

其次，潛在的投機性投資性需求旺盛，但消費性需求動能積聚不足。2011年，在居民戶和中小企業可投資渠道偏少趨勢短期內得不到改善，以及通脹壓力加大等背景下，中國社會存在的巨額社會閒置資本，仍存在進入樓市的強烈衝動，同時在人民幣升值預期下，外資對內地樓市的套利需求強烈。

保障性住房建設嚴重滯後

另外，保障性住房建設嚴重滯後、監管力度不夠，未能滿足中低收入家庭的置業需求。2006-2009年，經濟適用房投資累計完成3,623億元，佔

同期住宅投資的比重僅為4.5%，累計竣工經濟適用住房145萬套，佔同期住房竣工套數的比重僅為7.7%。管理中也存在保障性住房用地難以保障，經濟適用住房、共有產權制度未建，保障住房轉手倒賣和輸出現象嚴重等問題。

藍皮書認為，市場的可持續發展呼喚政策和體制改革深化，2011年內地樓市政策調控將面臨攻堅戰，更嚴厲的調控政策或將在今年被迫陸續出台。專家認為，由於土地供給、交易稅費、金融約束等以往的調控政策工具只針對新增市場，較少觸及既得利益，進一步嚴厲的調控政策可能向存量市場延伸，住房持有環節可能成為未來政策調控的重點，這將嚴重影響多套房持有人的既得利益，增加政策出台和實施難度。預計，在調控政策進一步收緊的情況下，2011年商品房供給增幅放緩，保障性住房加大入市力度，年內商品房價可能進入相持態勢，房價走勢出現分化格局。

內地樓市炒風熱 中央或再出辣招

2006-2010年房地產投資情況 單位：億元、%

年份	城鎮固定資產投資	房地產投資	住宅投資	城鎮固定資產投資增長率	房地產投資增長率	住宅投資增長率	房地產投資佔城鎮固定資產投資比重	住宅投資佔房地產投資比重
2006	93369	19423	13638	24.3	22.1	25.6	20.8	70.2
2007	117465	25289	18005	25.8	30.2	32.0	21.5	71.2
2008	148738	31203	22441	26.6	23.4	24.6	21.0	71.9
2009	193920	36242	25614	30.4	16.2	14.1	18.7	70.7
2010	241415	48267	34038	24.5	33.2	32.9	20.0	70.5
「十一五」累計	794907	160424	113736	-	-	-	20.2	70.9
「十一五」平均	158981	32085	22747	26.3	24.9	25.7	-	-

今年樓市將不及去年好

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報導）多位出席昨天藍皮書發佈的專家認為，當前中國城鎮住房市場關係正面臨結構性轉型，由剛性需求推動的房價長期上漲動力已經不復存在。而就今年來說，全國房地產市場不會好於去年。



■2011年中國房地產高峰論壇暨《房地產藍皮書》發佈會。 中國網

住房和城鄉建設部政策研究中心副主任王珏林表示，1月份出台的「新國八條」目前尚在貫徹落實過程當中，它的效果如何到今年年底才能檢驗出來，未來政府的調控政策肯定是連續的，不會發生變化。目前一線城市房地產市場下降比較快，而二、三線城市還比較平穩，但從全國的市場來看，還得看下半年，預計今年的房地產市場不會好於去年，因為去年太好了，歷史最好。但是與前三年相比，平均水平能夠達到。

社科院城市發展與環境研究中心副研究員李恩平表示，未來城鎮住房市場泡沫風險承受能力將逐步脆弱化，由於剛性需求減緩，

剛性需求消解價格泡沫能力也大大減少，導致住房市場輕微價格泡沫可能產生劇烈的市場振盪，未來市場脆弱性不斷加劇。

王珏林表示，當前樓市調控政策有一部分屬於限制性政策，這種限制政策一旦放鬆，之前的調控成果就會前功盡棄，再實施調控的難度也會加大。因此未來的調控政策肯定是連續性的，並不會出現反覆。

去年賣地收入達2.7萬億

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報導）藍皮書指出，「十一五」時期，全國土地出讓金累計超過7萬億元，僅去年就達到2.7萬億元。土地出讓金居全國前兩名的京滬兩地，賣地收入佔地方財政收入比重分別為69.6%和53.1%。

增加到4.1萬億元，年均增長率為22.9%，遠低於同期土地出讓金年均增長率。全國城鎮土地出讓金佔地方財政總收入比重從2006年的38.9%增長到2010年的65.9%。

據統計，2010年，全國主要城市綜合地價水平值為每平方米2,882元，比上年增長了229元。其中商業用地地價最高，為每平方米5,185元，比上年增長了473元；其次為居住用地，每平方米4,245元，比上年提高了421元。

顯「十二五」全面開徵房產稅

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報導）《房地產藍皮書》指出，城鎮建設用地資源有限，從國家治理角度看土地財政不可持續也不宜持續，「十二五」期間地方政府的收入來源還需要通過完善稅費結構，調整稅基等合理方式來實現。

費，完善房地產稅費制度。建議按照房地產開發土地購置、土地整理開發、建築施工、竣工裝修、房屋銷售這五個大的環節歸類整合房地產收費項目，減少收費項目，並在適當時機整合房地產契稅和房地產印花稅。

此外，要改變原來「重流通，輕持有」的房地產稅收思路，推進持有環節稅收，將房產持有稅放在整體稅制改革的大框架下統籌規劃。目前上海、重慶的房產稅試點在「十二五」期間應加快向全國推廣。

首先，要改革土地財政。統籌協調各級政府間財政分配關係、財權和事權關係，逐步健全地方稅體系，完善分稅制。其次，整合房地產開發與交易環節稅費，取消不合理收

有必要制定樓市中長期戰略



香港文匯報訊（記者 王珏 北京報導）中國社科院城市發展與環境研究中心研究員李景國對本報指出，近年來，樓市調控受挫的一個重要原因在於，國家對樓市缺乏中長期發展戰略規劃，導致調控措施缺乏基礎、依據和前瞻性、系統性，使市場各主體缺乏明確預期。為使樓市健康穩定發展，降低國家金融風險，擴大民間資本投資渠道，有必要制定房地產發展的中長期戰略規劃。

必干預或者不必太多干預的思想，直接導致了政府調控總是短期行為，總是問題凸顯後才出台調控政策，調控政策總是缺乏長期性綜合性。而極短時間內形成的中國房地產市場，帶有很大的投機性和壟斷性，還很不健全。在多種因素作用下，滋生了開發商、房屋中介、商業銀行、炒房團、地方政府共同違反市場規則的某些反市場行為。

他認為，政府有必要制定切合實際的房地產發展中長期戰略規劃，由國務院牽頭，住建部、發改委、財政部、國稅總局、國土資源部、央行等部委及專家學者共同參與制定、協調落實。根據市場內外部環境和條件的變化來制訂短期調控方案，使短期調控方案始終圍繞中長期戰略規劃展開。制定房地產中長期發展戰略規劃，可使中低收入家庭、市場消費者、開發商等各方面明確樓市發展預期，理性開發、理性消費，不因短期措施導致市場出現大的波動，最終實現宏觀經濟的平穩運行，樓市的健康穩定發展，商品房與保障性住房的協調供給。

短期行為致調控力度不足

他分析說，住房市場化後，政府認為市場存在的問題應當由市場自身來解決，政府不必干預或不必太多干預。然而，當房價成為城鎮居民居住購房壓力和收入差距增大的推進器，並進一步阻礙居住城市化的時候，政府又不得不加以干預。這種不

蔡繼明：政府90%徵地違反憲法



香港文匯報訊 據《財經網》報導，在「農民自主型城市化」城鄉發展論壇上，清華大學政治經濟研究中心主任蔡繼明(見圖)提出，中國目前的土地制度必須改變。土地制度和一味打壓糧價的糧食政策使地方政府和農民都失去了保護耕地的積極性。

是出於公共利益的徵地就屬於違法。

應允實現多元所有制

他表示，政府徵收農民土地的依據只有城市規劃，只要列入城市規劃，政府就要動用行政權力徵收農村土地。但憲法還規定，國家為了公共利益需要，可以徵收農民土地，並給予補償。這樣兩者就出現了矛盾，國家在工業化、城市化進程中不

他認為，事實上「改革開放30多年來，對農民徵收的土地用於公共利益的不過10%，90%的土地徵收行為違反了憲法。[現在的]土地制度使地方政府有200%的積極性去低價徵收農民土地，高價出讓。一屆政府今後十屆政府的土地使用權、出讓權都拿走了。」

蔡繼明指出，當工業化、城市化進程中以公共利益為用途去徵收農民土地時，就意味着城市土地就不能實行單一的國有制，而應該允許實現多元所有制，包括國有、集體所有乃至私人所有。