



樓市十年浴冰火 居有其屋夢漸圓

中央調控不手軟「微調」與否看時機

中國樓市「十年九調控」，樓價高燒長期不退。直至中央去年打出「史上最嚴厲的調控組合拳」，終令漲勢不止的樓市趨於平復。時下，住房和城鄉建設部的運行將進入第五個年頭，發力建設保障性住房（類似香港公屋），已形成由政府提供基本保障、市場滿足多層次需求的住房供應「雙層體系」，「住有所居」正漸行漸近。但由於一年來，內地樓市在宏調政策下明顯淡靜，對於中國樓市未來何去何從，出席兩會的人大委員有不同看法，有人呼籲「微調」，也有人認為不應「鬆綁」。

■香港文匯報
兩會報道組
何凡

中國商品房時代啟動以來，2003年堪稱一個重要的分水嶺。《中國統計年鑑》數據顯示，全國商品房平均銷售價格由1998年的2063元，到2003年的2359元，5年上漲不到500元，年均增幅約3%；而此後的商品房售價，幾乎是以每年雙位數的同比漲幅一路攀升，到2011年已達到5379元的水平，8年內樓價上漲了近130%。住建部政策研究中心主任秦虹表示，過去10年，既是中國經濟增速最快的10年，也是城市化速度增長最快的10年，因此也是樓價上漲最快的10年。

溫總星國「取經」揭改革序幕

不過，由於投資、投機性買樓行為劇增，非理性推高樓價，擠出自住型、改善型需求群體，樓市儼然變成投資客的「瘋狂樂園」。針對房地產話題，21世紀初的《報告》往往以一句概括要求，比如，2002年時要求「繼續整頓和規範房地產市場」；但從2007年起，涉及「促進房地產健康發展」的內容，每年都單獨形成段落，篇幅也大幅增加，以300—600字左右詳述目標、措施及要求等。

惦記着中國住房問題，國務院總理溫家寶2007年赴新加坡「取經」。當時，他登上新加坡建屋發展局大廈32層，遠眺新加坡普惠性廉價房區說，「老百姓總告訴我，不要忘記房價。如果提起人民生活，我最為關注的

是住房問題。」此次考察，也為政府在房地產市場的工作

重點逐漸轉向基本住房保障埋下伏筆。

「住房」升格部級 下調控決心

在2008年3月，國務院向全國人大提交審議的大部制改革方案中，決定取消建設部，改為組建住房和城鄉建設部。此番機構改革，乃是新中國59年來首次將「住房」升格為部級。時任國務委員兼國務院秘書長華建敏在作說明時指出，「住房問題涉及廣大群眾的切身利益。為深入推進住房制度改革，加快建設住房保障體系，完善廉租住房制度，着力解決低收入家庭住房困難，進一步加強城鄉規劃統籌，促進城鎮化健康發展，組建住房和城鄉建設部。」

近年，高層加強樓市調控的決心堅定，更提出並落實五年建設3600萬套保障性住房的計劃，逐步打造中國住房市場的中流砥柱，民眾「望房興歎」的局面可望改觀。「小康不小康，關鍵看

住房」，是建設部前任部長侯捷的名言。中國房地產開發集團理事長孟曉蘇指出，目前保障房建設進入高峰期，住房將逐步回歸居住本質屬性，「將撐起億萬國人改善住房需求的廣度」。

■設計圖片

「寅食卯糧」 地方賣地收入難繼

在中國經濟轉型的大棋局中，高層重申要繼續堅持房地產調控政策不動搖的決心，「促進房價合理回歸」已是民心所向，卻未必是市場共識，一時難改土地財政過度依賴症的地方政府也隨時可能踩線試探。但伴隨土地市場供求關係轉變，土地財政的可持續性今年將面臨嚴峻考驗。

中國指數研究院數據研發中心的數據顯示，今年1月，全國300個城市共成交土地面積5678萬平方米，同比減少62%，環比減少63%。國土資源部數據顯示，2010年約2.7萬億元，同比增長70.4%，相當於同期地方財政本級收入4.06萬億元的66.5%。在一些地方縣市，土地出讓金佔預算外財政收入比重已超過50%，有些甚至超過80%。

土地供求轉變 地方陷「困局」

全國政協委員、河南工商聯副主席王超斌指出，「限購政策下，土地市場持續冷清，地方政府的賣地格局發生很大的改變，土地市場已由賣方市場向買方市場轉變。原來是開發商想盡各種辦法拿地，現在是地方政府絞盡腦汁琢磨賣地。」國土資源部土地勘測規劃院副總工程師鄭曉雲表示，預計今年全年的土地出讓形勢將持續嚴峻，以往依靠土地財政的地方政府或將陷入「財政困局」，地方政府過度依賴土地出讓金收入很可能難以持續。

全國政協委員、財政部財政科學研究所所長賈康向本報表示，未來應逐步將地方財政的籌資機制轉換到各地房產的保有環節上，比如徵房產稅。「地方稅體系獲得支柱性財源，將可以更專心於優化本地投資環境、提升本地公共服務水平。同時，每隔數年重新評定稅基，地方政府的財源建設就有可持續性。」

保障房是資產 或成財政來源



■土地市場冷清，依靠土地財政的地方政府或將陷入「財政困局」。資料圖片

土地獲得「快錢」的公共財政基礎。

各地市況有異 籲差別化調控

「繼續搞好房地產調控」、「促進房價合理回歸」，是溫家寶在今年《政府工作報告》為房地產調控定下總基調。在此背景下，早前關於調控政策何時結束的猜測暫告一段落，取而代之的是「微調」。兩會代表委員各抒己見，建議不同城市、不同項目進行差異性對待，要求差別化調控



■買樓安居是不少人的夢想。圖為廣東一個樓盤資料圖片

的呼聲在兩會上此起彼伏。

不同於以往兩會期間討論如何對症下藥出台有效調控政策，今年各種有關「微調」的建議提案撲面而來，令房地產話題的討論變得更複雜微妙。全國政協委員、江蘇省政府參事室主任宋林飛在其提案中建議，現行嚴格的房地產調控政策不能鬆綁，但要微調，應繼續與改善房地產市場的宏觀調控一致，通過「穩中微調」，將樓市從「量跌價滯」轉變為「價跌量升」。他認為，「限購」措施近期不宜簡單取消，而需要試驗與制定調整和替代方案。

贊成：實行階梯性調控

過去一年，隨著限購、限貸、加快保障性安居工程建設政策的多管齊下，樓價一路瘋漲的勢頭初步得到遏制。全國政協委員、河南工商聯副主席王超斌指出，「限購令」已基本完成歷史使命，大城市已遏制了樓價上漲過快現象。他此次提交「建議實行階梯性調控」提案，即90平方米以下的單位可買一到兩套，但買第一套給予優

惠，買第二套不予照顧，買第三套徵稅。王超斌續稱，「對於買高端住房，應該取消限制。」

全國政協委員、全國政協社會和法制委員會委員黃文仔也表示，有差別性的限購符合科學發展觀。「我不反對調控，但必須要有差別。有些地方樓價確實過高，限購應繼續；而有些城市不需要限購，卻被限購。」全國政協常委、全國工商聯副主席王健林的「微調」建議更為具體。他建議對首套房和首次改善住房的購房者重新恢復房貸利率七折優惠。

反對：或現報復性反彈

同時，持有不同看法的代表委員也不在少數。他們普遍認為，樓市宏觀調控不能搞差異化，只有中央統一號令，有關調控才能到位。如果搞差異化，市場可能出現報復性反彈，不利於樓市健康發展，也不利於宏觀經濟的發展。全國政協委員張力認為，從現行政策來看，中央不會在近一、兩個月內放鬆調控政策。即使取消限購政策，也不一定代表樓市政策「鬆綁」。

有效引入資金 促保障房立法

在中央、地方政府和房地產開發商之間的博弈中，保障房是一支不可忽視的力量。五年建設3600萬套保障房的數萬億開支，需要全社會資金總動員。但在目前的保障房體系中，經濟適用房、限價房有一定利益回報，開發商可參與；而廉租房和公租房不可銷售產權，運營管理模式也尚待健全，社會各類力量對此望而卻步。業內權威專家認為，這筆不小的資金的持續供應與回籠，更需要制度創新探路。

商品房保障房兩軌並行

全國在建保障房規模今年將達到歷史最高水平。中國房地產開發集團公司理事長孟曉蘇曾向本報記者指出，房地產調控不能過分地強調

限購的一面，臨時性措施遲早要退出；增加供應量特別是保障房的供應量，才是房地產調控的常態長效措施。他說，「我們要逐步形成符合中國國情的保障房體系和商品房體系，實現兩條腿走路，而不是長短腿跛腳。限購等短期措施如同打麻藥，把病人麻醉了，以爭取時間來做手術。」

孟曉蘇表示，「保障房曠課十餘年，嚴重影響到社會心態。這些年來，我們的樓市格局就像飛機只有頭等艙（即商品房）。一旦保障房建設逐步到位，就算選擇坐經濟艙也一樣能達到目的地。」對於保障房建設所需的大量資金，他認為，中國社會「不差錢」，關鍵在於創設有效、有序的途徑組織引流資金，通

過金融工具「引水入渠」。

業者籲建住房保障銀行

孟曉蘇曾跟隨中共元老萬里工作多年，又師從中國經濟學泰斗厲以寧、蕭灼基等，獲北京大學經濟學博士學位。官、商、學的多重經歷，令他成為中國市場經濟體制轉型的先鋒人物。中國房地產金融的所有產品幾乎都是由孟曉蘇一人提出。他最早在中國提出房屋抵押按揭貸款、反向抵押貸款、REITs理論，至今依然致力於推動中國房地產雙軌制的形成。

而全國政協委員、中國人壽保險公司原董事長楊超提出，要研究保

障房的頂層設計，應把產權加實物保障的模式改為使用權加貨幣補貼的模式。此外，政府應加快保障房的立法，才能從根本上解決問題。全國政協委員、上海社科院城市與房地產研究中心原主任張泓銘則建議，可建立一個住房保障主力融資渠道，比如中國住房保障銀行。這個銀行可以吸儲，並為住房保障金放貸。



■網上漫畫