

3月3日,经过近5个小时的漫长等待后,记者终于在驻地“堵”到了全国政协委员、住建部部长姜伟新。面对一系列有关房价的提问,他不经意间透露出四个字:“双向调控。”而这四个字也成了谜面,至于谜底,他称要等政府工作报告后才能揭晓。



面对记者围追堵截,姜伟新敬礼求饶。(资料照片)

住建部部长让咱猜个谜

房地产政策咋“双向调控”?

那好吧,让我们猜一猜



关注全国两会

部长给“四字谜面”

显然,他已经从去年被媒体围追堵截中吸取了经验,一溜烟地上了中巴车,坐在最后一排,并与记者保持距离。

“2014年房地产如何调控?”“限购政策会不会放开?”“杭州一些楼盘价格下跌,您怎么看?”“楼市是否还会进一步分化?”……

起初,面对记者的一连串提问,姜伟新三缄其口。然而,在记者苦苦追问之下,他终于松口。

“你还挺敬业的。”姜伟新笑着对记者说,“但在政府工作报告前,我没什么可说的。”就在记者快要放弃之际,他却从牙缝中透露出四个字:“双向调控。”

“如何理解‘双向调控’?它是意味着防止市场大起大落吗?”面对着记者的再次追问,姜伟新没再多言,只是说等政府工作报告。

“双向调控”,就成了他透露出来的房地产调控的谜面。



咱们就猜一猜吧

谜底一 防大幅波动? 担心中国楼市崩盘?

住建部政策研究中心原副主任王珏林:无论提法如何,房地产调控的基本方向不会变,仍会按十八大报告、中央经济工作会议的要求去做。2014年房地产调控不会有大的变化,工作重点仍是“建立市场配置和政府保障相结合的住房制度,加强保障性住房建设和管理,满足困难家庭基本需求”。

杭州等一些楼盘降价,不是坏事,而是好事。不用担心中国楼市会崩盘。目前各省进行限购的城市仅一两个。不少城市的房价

仍在上涨,根本不用担心房价会大幅度全面下跌。

人民银行前货币政策委员会委员李稻葵:中国是居民收入比较快速增长的经济体,只要房地产价格没有大涨,就可以逐步软着陆。

住建部政策研究中心住宅与房地产研究处处长赵路兴:所谓崩盘担心有些过度。房地产业的崩盘,多数由一个国家的宏观经济出问题所致。而2014年中国GDP增长目标为7%~8%,货币政策稳健。因此,中国楼市不会出现大波动。

谜底二 托底盖帽?

一位业内人士:所谓“双向调控”,称为“托底盖帽”更为恰当。其中,政府提供最基本住房保障为“托底”,抑制因过度投机导致的房价过快上涨是“盖帽”。

全国政协委员、上海市政府参事张泓铭:楼市调控要“长效机制和短效机制结合运

用。”长效机制系统的推出非一朝一夕,并且推出后是否成功也需要时间检验。在长效机制系统并未推出及成功之前,还应有所动作。如何实现住房市场价格的稳定,当然不是刚性地规定住房价格那么简单,而是要通过一系列措施从根本上平衡供求。

深度分析

保障与市场相结合的房地产政策大方向

如何理解“双向调控”?业内纷纷预期,这表明了2014年楼市调控的重大方向。

所谓“双向”并不出乎意料,很可能意味着保障与市场相结合的调控大方向,一方面对高房价快速增长的区域坚持宏观调控,维持市场稳定和良性发展,另一方面加强保障房自住商品房的供应,满足大众住房需求。



“双向调控”的表述第一次浮出水面

事实上,早在2013年12月24日全国住房城乡建设工作会议上,姜伟新明确表示,“继续抓好房地产市场调控和监管工作”,同时传递出三个政策信号,即更加注重分类指导,探索发展共有产权住房和强化市场监管。

“这就是所谓双向调控的思路。”同策咨询研究总监张宏伟表示,具体来讲就是“差别化”和分类指导。同时在这个阶段,继续强调保障房工作,强化共有产权房在保障房领域的市场地位,通过“双轨制”来解决城镇化后顾之忧。

全国政协委员、泰禾集团董事长黄其森表示,一手抓严格完成保障房、自住型商品房的任务,一手

放开搞活可售商品房市场,两者平衡推进,让“居者有其屋,改善者得其美屋”。

“双向调控涵盖了多层意思。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,包括长期和短期的“双向调控”,即坚持房产税、不动产统一登记、农村土地入市等“长效机制”的稳步推进和落地。与此同时,短期内坚持“限贷限购”不放松。

另外,在供应和需求层面,保障与市场层面,不同类型城市层面,都存在“双向调控”的空间和合理性。胡景晖认为,这意味着政策可能会在坚持抑制投机性需求的同时逐步增加市场供应,坚持保障与市场相结合的调控大方向。

关注点

全面开征房产税还差什么?

十二届全国人大二次会议发言人傅莹4日透露,目前全国人大正在研究推进房地产税的立法工作。这一表态让人们有了更多猜想:这是否意味着全面开征房产税的日子越来越近了?

在全国政协委员、财政部财科所所长贾康看来,税收法定背景下,十八届三中全会决定提出的“加快房地产税立法”不同于以往“房产税”的提法,其中包含了未来更复杂全面的改革思路。

“按照这一改革方向,我们需要先建立相关的配套系统:一是不动产登记制度,政府要先掌握每个人有多少套房子,才能在保有环节征税;其次是制定并颁布资产评估法,建立专业的房产价格评估体系,对房产的价值进行确认;此外,还应有科学完善的救济制度,对房产相关的纠纷进行专业的处理。”北京大学法学院教授、中国财税法学研究会会长刘剑文如是说。

值得玩味

今年是不是房地产的拐点?

值得玩味的是,两会现场,被问及今年是不是房地产的拐点时,住建部副部长齐骥点头回应。随后被围堵时,齐骥说“调控不是一两句话能说清楚的”。

联系近期李嘉诚持续抛售内地地产业务的行为,一种房地产“崩盘论”正在坊间流传。

全国政协委员、粤海集团主席黄小峰回应称,香港楼市受到多方面因素影响,目前对楼市走向不宜过早下定论。“最好的办法是观察,至少到今年底才会有一个初步的结论”。

综合新华社、《上海证券报》
《南方都市报》