

被追问“今年是不是房价拐点”

住建部副部长先点头后不语

本报特派记者 马云云
3月4日发自北京

房价现拐点、二三线城市房价下降……两会前,有关房价问题存在各种分析,3月3日,全国政协委员、住建部部长姜伟新面对记者采访时曾透露,将实行“双向调控”,但没有透露任何细节。4日,全国政协委员、住建部副部长齐骥态度谨慎,接受记者采访时称:房价问题太复杂。

4日上午9点,政协经济界委员审议政协常委会工作报告和提案工作情况报告,许多记者把目光落在了住建部副部长齐骥身上,大都带来了有关房价的问题,想听一听住建部副部长的表态,因为此前姜伟新有关“双向调控”的表态吊起了大家的胃口。

第一个发言的就是齐骥,但他的发言集中在政协参政议政的话题,着重讲了自己参加双周协商座谈会的经历。这难免让记者“失望”。

简短的发言结束后,一名女记者拿着字条悄悄走到齐骥身边,希望对他进行采访。齐骥摆摆手,记者试图说服他,他再次微笑摆手,这名记者只好作罢,拿着字条离开。

中午时分,主持人一宣布

散会,没等齐骥起身,记者就把他团团围住。“少数城市楼盘降价特别厉害,请问您怎么看?”“双向调控”如何理解?“房产税什么时候扩大范围?”“今年会有新的调控方案吗?”记者们把问题一一抛给了他,但齐骥始终闭口不言,微笑着起身,在簇拥中离开座位,走向电梯。

其间,有一名记者问,今年是不是房价拐点,齐骥微微点了下头。记者追问:“点头是什么意思?就是说是拐点吗?”齐骥没有说话,继续往前走。

快到电梯口时,齐骥终于开口说了一句:“这么复杂的问题,一句话怎么能说清楚?找个正式的机会讲一下。”

“两会这个场合就很正式。”一名女记者试图说服他。

但这对齐骥来说没有什么效果,他依然艰难地向前走。

“齐部长说几句吧,老百姓和代表,委员都很关心这个话题。”记者们打起了“感情牌”,但齐骥始终没有再透露任何信息,在电梯口时,见记者拥挤在一起,提醒大家注意安全,微笑着说:“不好意思,谢谢谢谢。”之后匆匆走进电梯离开。



本报记者(左三)和同行围堵追问全国政协委员、住建部副部长齐骥房价问题。 据上海证券报

新闻回顾

部长给出四字谜:

“双向调控”

3日,在经过近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。

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

据上海证券报

委员、专家热议房地产市场——

目前未现房价全面下降信号

2014年两会上,多位全国政协委员和楼市专家探讨全国楼市的“分水岭”现象,为啥土地市场火爆楼市成交低迷?一二线城市热三四线城市冷的原因何在?一道楼市“四字谜”揭开神秘面纱,“双向调控”成讨论焦点,政府“托底盖帽”的调控方向也日益清晰。

本报特派记者 孟敏 李钢 马云云 3月4日发自北京

1 预期:三四线城市房价上涨空间不大

2014年初,一二线城市房价稳中有升,三四线城市房价则现松动迹象。

据房产数据显示,2013年底至今,江苏、山东等地的多个三四线城市楼市交易疲软,个别城市成交量甚至“腰斩”。“一线城市的房价未降,北京五环之内的住宅均价直逼4万元/平方米,好点的地段就要5万-6万元/平方米,学区房每平米的价格10万元也不稀奇。”全国政协委员、财政

部财政科学研究所所长贾康介绍说。

贾康分析说,部分三四线城市轮番上涨之后,房价上涨空间确实已经不大。但房价是否不再上涨,或者出现价格下调趋势,一定要具体分析,每个城市的情况都要区别分析,涉及到一个城市内部还要具体分析地段,“没有经过前期疯狂炒作的城市,好地段的房价可能还要涨一阵”。

2 原因:地价推高房价效应已弱化

“每年年初,都是一个房产的销售淡季。”中国房地产学会副会长、北京大学教授陈国强说,一般四五月才进入房产商推盘旺季,加上去年年底部分城市的地方性调控措施,对房地产市场有一定的杀伤力,一些城市出现楼市成交疲软的现象属正常。

陈国强介绍说,整个去年土地市场和楼市成交是双丰收的。今年年初,土地市场热楼市成交冷,是因为土地市场主要取决于政府推地的力度和节奏,一二线城市地

价上涨快,和政府推地多少息息相关。地价是一个直接的变量,对房价有带动作用,但地价推高房价的效应已经弱化。

贾康认为,房价与地价中间还有很多环节。住房在黄金地段呈升值趋势,是自然垄断下所有因素共同作用使然。如果是地价决定房价,那么只要控制住中心区的地价,房价就会趋于低稳。但实际上,即使政府强力控制地价,房价也会受市场供需和竞争影响而继续上扬。

3 调整:市场化法制化手段是大方向

全国政协委员、住建部部长姜伟新面对有关房价提问时,透露出“双向调控”的楼市政策信号。一时间,“双向调控”成为业界讨论的热点。

业内人士分析说,“双向调控”将成楼市主方向,不同城市分类指导。正如亚太城市房地产研究院院长谢逸枫所言,“双向调控”是指在中央房地产调控长效机制“过渡期”内,实施“托底盖帽”的双向调控方针。其中以政府提供最基本住房保障为“托底”,以抑制

因过度投机导致的房价过快上涨是“盖帽”。

陈国强认为,加强政府分类指导,落实保障房工作,依靠市场化法制化的手段进行调整是大方向。据了解,此前中央经济工作会议提出,努力解决好住房问题,加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给,做好棚户区改造。不再依靠单一手段解决住房问题,而是通过双向努力实现“住有所居”。

4 走向:要看城镇化水平

贾康分析说,房地产市场走向要看大背景,“看中国城镇化水平走到哪儿了”,在城镇化率达到30%以上,城镇化才会进入加速期,一般进程完成后城镇化率要达到70%。2013年中国城镇化率为53.73%,如果一年提高一个点的话,还得走约20年。

陈国强表示,目前并不存在房价全面下降的信号,杭州温州等地的房价调整不过是基于供求关系和市场状态的一种调整,不会大范围铺开。

“我国的房地产市场还有10年以上的成长空间。”在陈国强看来,房地产市场应该细分为住宅市场、商业地产、养老地产、旅游地产、产业地产等多种地产形式。房地产市场是复合型的发展方向,将和其他多种业态相结合。

陈国强认为,住宅产业和城市化进程有相关性,我国的城市化充分发展还有较长的路要走。但将来,房地产的空间布局和市场重心会有很大的变化,增量空间可能会出现下滑或转移。

分析

房产税年内不会全面开征

房产税持续讨论了五六年,一直没有进入实质征收阶段。“不动产统一登记和城市住房信息系统联网,这是房产税征收的基础。”中国房地产学会副会长、北京大学教授陈国强分析说,房产税的开征一直缺乏基础。

关于不动产登记制度,济南和青岛已明确要在2014年推开,这对未来房产税开征,是个基础条件。据了解,国务院已经同意建立由国土资源部牵头的不动产登记工作部际联席会议制度。

全国政协委员、财政部财政科学研究所所长贾康也表示,“不动产登记对房产税推开将起到技术支撑作用,接下来要做的是加快房产税立法进程。”

“房产税至今未增加试点地区,最大的阻碍是意见不一致。”贾康说,扩大试点的地区讨论得不少,但最后形成可操作方案的并不多。据了解,上海和重庆的房产税改革试点已经实施三年多了,对其模式和效果的争议不断。2013年末有消息称,今年房产税会扩大试点范围甚至全国推行。

贾康分析说,年内实行的可能性不大。在重庆试点方案中,就先从独立别墅开始,可以考虑从高端住宅开始,然后再渐进地往前推。

本报特派记者 孟敏 李钢 马云云

