

# 增供应 多渠道满足不同住房需求

——本报驻京记者专访中央政治局集体学习讲课专家、清华大学刘洪玉教授



上海正在进一步加快保障房建设的步伐

杨建正 摄(资料照片)

## 上海

### 土地市场降温明显 新房供需持续两旺

不排除近期推出相关  
调控措施的可能性

房地产市场“银十”到昨天画上句号。昨天，本市又有3块土地拍卖，相比前几个月，10月土地市场平淡收尾；但10月新房市场供应量和成交量均再度突破百万平方米大关，呈现供需两旺态势。而中央刚刚强调加快推进住房保障和供应体系建设，上海正不断完善相关政策，努力扩大受益面。

### 适时减少土地推出

昨天，本市迎来了10月的最后一场土地拍卖：浦东新区合庆集镇两地块分别以17800万元和43080万元成交，两者楼板价分别为4249元/平方米和3870元/平方米，前者溢价率仅为1.16%，后者更是以底价成交。松江区方松街道一商办地块则以5.5亿元底价成交。

相较于9月土地市场的火热，10月沪上的土地市场出现了明显的降温趋势。10月全市经营性用地成交地块普遍面积较小，总价较低，16幅地块中总价破10亿元的仅有4幅。因此10月全市经营性用地总成交金额仅为113.5亿元，相较9月大跌70.6%。此外，10月成交的16幅经营性地块中，含住宅属性的仅有2幅，而纯宅地更是只有1幅。

德佑地产研究总监陆骑麟表示，土地市场的火爆对房价的上涨预期起到了推波助澜的作用，因此，相关部门在10月适时减少土地推出，尤其是减少热门地块的推出，防止过热的土地市场成为脱缰野马，也在情理之中。

### 房价涨势有望趋缓

10月新房市场延续供需两旺态势，尤其是节后三周，本市商品住宅新增供应面积108.56万平方米，与去年同期相比增长92.28%，供应套数达9565套；从新盘供应情况看，刚需盘占据供应主体。同时段，本市商品住宅成交面积已突破百万平方米，达到105.12万平方米，成交套数8869套，成交均价25029元/平方米，预计全月的交易量有望达到130万平方米，接近“金九”的水平。

汉字地产市场研究部总监付伟认为，目前楼市供需关系完全跟随房价走势，房价持续上涨，成交量势必保持高位运行。只有增加供应量和从严执行调控政策双管齐下，才有可能扭转当前市场普遍看涨的心理预期。付伟认为房地产调控政策将会有全新动向，房价涨势在年末有望趋缓。

### 或会出台调控措施

目前，上海正按“四位一体”的住房保障体系，不断完善相关政策，努力扩大受益面。市住房保障机构今年共筹集36处，约3万套经济适用房房源；目前正进入2013年批次经济适用房的摇号配售签约阶段，预计今年内签约户可达2.5万户。

国家统计局10月22日公布，9月京沪穗深四大一线城市房价同比涨幅均超过20%。北京市10月23日发布了升级版调控措施“京七条”，此前，广东省包括深圳市均已分别发布过调控加码政策。目前看来，也不排除上海在近期推出相关调控措施的可能性。

本报记者 金志刚



驻京记者  
于明山

## 政府支持 为“夹心层”设计渠道

习近平总书记在主持学习时提出，要完善住房支持政策，注重发挥政策的扶持、导向、带动作用，调动各方面积极性和主动性。要完善土地政策，坚持民生优先，科学编制土地供应计划，增加住房用地供应总量，优先安排保障性住房用地。要完善财政政策，适当加大财政性资金对保障性住房建设投入力度。

刘洪玉对本报记者说，对习总书记讲话的理解是，住房供应体系，涉及不同收入和支付能力的不同需求，各种需求都要建立起有效的供给渠道，才能稳定百姓的住房预期，进而稳定住房市场。

刘洪玉解释说，从我们现有的供应体系看：政府住房保障工作在不断强化和完善，目标是针对低收入和中等偏低收入家庭的基本住房需求；住房市场的发展也日趋成熟，目标是满足中高和高收入家庭较高水平的、多样

化住房需求。但中等收入家庭的住房需求，夹在政府保障和市场供给之间，我们应该也要为这些群体设计一个合理的住房供给渠道，这就是市场力量在政府土地、税收、金融等政策的支持下，通过政府和市场的合作，来形成满足中等收入家庭需求且可支付的住房供给。而要做到这一点，必须要完善住房支持政策。

刘洪玉说，当然，在主要以市场为主满足多层次住房需求的大方向指导下，政府支持的力度和覆盖的范围，要依不同类型城市住房问题的特点，合理确定。比如，住房价格较高且上涨过快、土地资源紧张等导致住房可支付性比较差的特大城市和区域中心城市，支持力度和覆盖范围就可以大些、广些；住房价格与居民支付能力差距不大的城市，支持的力度和覆盖的范围就可以小些、窄些。

## 政府保障 居民先尽自己所能

住房问题是一项复杂艰巨的系统工程。如何厘清政府与市场的边界、如何看待住房在经济社会中的作用等，都是需要破解的方向性问题。

刘洪玉近日对媒体表示，总书记提出要处理好四个关系，就意味着我们目前还没有很好地处理好这几个重要关系，或者说在处理上述关系时有进一步探索、完善的空间。

刘洪玉进一步解释说，比如过去我们在推进住房市场化、社会化发展的过程中，有相当长的一段时间比较重视住房的经济功能，崇尚市场力量的作用，不太重视住房的社会功能，忽视政府保障的作用，使住房问题越来越受社会各界关注。当然，如果反过来政府大包大揽，忽视市场的作用，也是不可持续的，就会遇到后面的两个关系即需要

与可能的关系与住房保障和防止福利陷阱的关系。

刘洪玉说，政府的财力毕竟有限，市场能做到的，就应该交给市场去做，都留给政府或大部分留给政府是不可能的，政府保障范围太大，不仅大大降低了可能性，而且还会由于政策的反向刺激，导致住房保障陷入福利陷阱。从这个意义上来说，政府的住房保障，也是以居民家庭尽了自己最大的努力为前提。

## 中央地方 事权财权必须明晰

刘洪玉是清华大学房地产研究所所长，他从1997年就开始在这个清华大学跨学院的校级学术研究机构任职，主要研究领域是房地产经济与管理与建筑经济与管理。

刘洪玉曾在多个场合谈到保障房问题，呼吁政府应加大保障性住房投入力度。在“2010中国财经报道论坛”上，刘洪玉提出，保障房的最大问题是供应不足，这与土地支持不足和金融支持不足有关。2011年接受记

者采访时他曾表示，保障房缺失加剧了商品房市场供求紧张的局面，是房价快速上涨的重要原因。

覆盖面窄是我国现行住房保障制度难以掩盖的“硬伤”。刘洪玉在接受媒体采访时指出，我国住房保障制度建设尚未完善，保障范围小，保障偏离度大，公积金运用效率低。相比而言，职工工资越高，公积金越高，避税额度越大，所享受的住房货币保障程度越高。

而在低收入群体中，没有纳入公积金缴存范围的家庭仍有很多，即使享受公积金制度，所受到的住房货币保障也极为有限，远低于高收入者。同时，限价房、经济适用房和廉租房均有收入门槛，而各种保障性住房之间的门槛不连续、差值较大、住房形式单一，也是导致“夹心层”住房困难的直接原因。刘洪玉认为，建立以中央财政为主的住房保障资金来源渠道，明确中央政府和地方政府在住房保障上的事权和财权仍然是重中之重。探索实施多种保障性住房的供给形式也是制胜法宝。

## 退出机制 杜绝违规占保障房

现实中不符合标准者占用保障房的现象并非罕见，怎样才能把保障房分到真正需要的百姓手中？刘洪玉在接受采访时曾建议，在扩大保障房的覆盖面的同时，应建立保障房的退出机制。刘洪玉认为，退出机制可从如下

四个方面尝试执行：

一是建立和完善住房保障相关的法律体系及其惩戒机制。

二是加快个人信用制度建设。实践证明，香港由于存在较好的信用制度体系，使得住

进公屋的对象基本上能够自觉退出，政府也无须投入大量精力进行监督。

三是培育和规范廉租住房保障退出监督管理机构，加强对保障对象的监管。

四是制定有利于廉租住房保障退出的优惠政策。

(本报北京今日电)