

城人物简介

秦虹,国家住房和城乡建设部政策研究中心主任,二级研究员,兼任中国社会科学院研究生院城乡建设经济系副主任、教授。自1988年起从事城市建设投融资、住房与房地产政策和理论研究工作。主持国家部委及地方有关科研项目40多项以及多项国际合作项目;是享受国务院颁发政府特殊津贴的专家。

2013年10月29日下午,第十八届中共中央政治局集体学习,秦虹曾作为两名学者之一担任主讲人。

城采访印象

整齐干练的短发、淡淡的妆容、合体的职业装,秦虹的身影常常出现在几乎是男性一统天下的房地产研讨领域。每当她走上讲坛,会场马上会变得很安静,这不仅因为她有着“国家住建部政策研究中心主任”的头衔,更由于她对中国房地产市场从政策、理论到实际状况的熟谙及独到见解。

秦虹从事城市建设投融资、住房与房地产的政策与理论研究已近30年。伴随着我国住房制度改革及房地产市场化的发展,她主持的国家部委及地方的有关科研项目、国际合作项目也越来越多,她的研究成果不断在业界获奖。她还曾赴美国,在世界银行做访问学者。



■国家住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹 本报记者曹堂摄

秦虹认为市场调控要增加协调性和针对性 房地产市场从短缺变为不平衡

本报驻京记者 杨丽琼

日前,在北京钓鱼台国宾馆,秦虹再次作为嘉宾被请上讲坛。在这次峰会演讲中,秦虹以一贯的明快风格表达了自己的预测:目前中国房地产市场的自住性需求包括刚性需求和改善

性需求仍然比较大,这些需求在未来几年内仍将维持稳定,这与中国的人口结构有关。她认为,房价上涨不能简单归咎于调控不力,其背后的原因是很复杂的。

目前楼市需求格局没有太大变化

今年以来,人们对中国房地产市场的发展走势更加莫衷一是。对此,秦虹认为:“只要我们在住房市场上坚守住不扩大杠杆这个底线,不放松首付的比例,不放松对投资和投机性需求的抑制,使市场的需求仍然体现为真实的自住性需求为主,同时有针对性地增大供给”,我们就“有信心促进它的健康发展。”

秦虹认为,由我国人口结构导

致的刚性需求、以及改善性需求都比较旺盛所决定,住房需求在近几年将会是稳定的。她分析,上个世纪八十年代末出生高峰的这一代人是住房刚性需求的主体,目前他们在总人口中总量大、占比高。2014年全国24-28岁的年轻人达1.2亿人,无论是租房还是买房,这部分人只要结婚都需要一套住房。同时我国的城镇化进程也远远超过人们的预期,2012年城镇新增常住人口是

1900万人,李克强总理《政府工作报告》已明确提出,今后一个时期,要着重解决好“三个1亿人”的问题,让已经进城工作的1亿人落户城镇,改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村,引导约1亿人在中西部地区就近城镇化。所以,对住房的需求是相对稳定的,在政策不变的情况下,需求不会在短期内爆发或下降。

秦虹还表示,“从2013年的数

据来看,新增住房贷款的余额占商品房销售的比重为21.5%,商品房贷款余额占金融机构各项贷款的比重为21%;个人贷款占金融机构各项贷款余额的13%、占当年的GDP比重1.2%;定金和预售款仍然占大头,高于银行贷款比重1.4个百分点,特别是个人按揭贷款不良率仍然在1%以下。这些数据都没有明显的变化。”

她由此得出结论,从宏观上和金融风险来看,目前的房地产整体格局没有太大的变化,风险应该是可控的。

二是继续完善住房供应体系。根据政府工作报告的要求,针对不同城市情况进行分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应。“共有产权住房”是一个新的提法,通过政府的帮扶政策,使大城市的“夹心层”群体有能力购买一套价格比较低的住房,一定年限后再改善。这类住房如果交易,购房者与政府以产权比例分享收益,防止寻租。

三是继续加大保障性安居工程建设力度,2014年新开工700万套以上,年内基本建成保障房480万套,其中改造各类棚户区470万套以上。同时优化保障房的管理,从今年开始,政府廉租房和公租房都并轨成公租房,大大提高保障性住房的管理效率和便利性。

城观点摘录

差距和分化

今天的中国房地产市场,和过去10年相比较已出现了巨大差距和分化的迹象,因此房地产开发的投资一定要研究需求在哪里。今后的房地产市场会有的涨,有的不涨,有的处于消化库存阶段,这与中国人口的不均衡流动有很大关系。比如说2010年的全国人口普查表明,全国迁移人口中的47%迁移到了全国前35个大城市,其中有40%的人迁移到了北上广深四个城市。

协调性与针对性

中国经济增长的速度正处于换挡期,此时房地产市场调控政策应保持连续性和稳定性,并不断增加协调性与针对性。信贷手段灵活性强,应坚持体现差别化,支持刚需,限制投机;土地调控最为直接,在房价上涨明显的城市,应加快采取增加住宅用地供应,提高土地利用效率,缓解供求矛盾;税收政策是维系房地产市场健康持续发展的一项基础制度,应尽快研究和建立完善稳定的房地产税收制度。

控制投资性需求

控制投资性需求仍将是下一步政府调控的重要目标,在调控政策不变及中国经济发展总体平稳的前提下,货币政策将成为中国房地产市场价格的主要影响因素。通常在“紧货币”政策环境下房地产市场价格的走向是向下的,若在“宽货币”的政策环境下,通常房地产市场将保持上升。而中国货币政策的“宽与紧”将取决于出口、外汇占款、通胀等多重因素。

风险在于供给上升快且区域不平衡

秦虹同时指出,房地产市场并不是没有风险。“我们住宅建设总的供应能力上升是比较大的,在总竣工量大、千人指标不断攀升的情况下,存在着供给的区域性不平衡,部分地方供大于求的风险已经存在,这是值得投资者所关注的。”

秦虹列举了房地产市场供给持续增强的数据:“2008年城镇千人竣工住房是12.2套,2012年大幅提高到15套,高于国外房地产市场发展高阶段的千人竣工指标。2014年这个千人指标仍然不会降低。城镇住宅的投资占GDP比重从2000年的5.48%,已上升到2011年10.95%。”

秦虹认为,目前房地产市场的主要矛盾,已从过去的绝对短缺转变为不平衡问题突出,主要表现在四个方面:首先是大中小城市住房供求差别很大,有的供过于求,有的供不应求;其次是不同人群住房资源占有差异很大,有的有很多套房,有的买不起房;三是存在着城市户籍居民与外来务工人员低收入者的住房保障程度差异大,前者保障高,后者保障房覆盖面低;四是城镇居民住房改善差异很大,部分居民多次改善,居住标准很高,但需要改造的棚户区还有约1000万户。

针对房地产市场出现的上述新

变化和主要矛盾,秦虹提出,政府政策的优化调整非常必要。在抑制投资性和投机性需求、满足合理的住房需求这个大的政策不变的情况下,具体的政策应从过去的“一刀切”转变为分类决策、分城施策,从过去注重需求端的调控,转变为供给与需求的双向调控,从政府直接对房价的调控,转变对供求关系的调整。其中,供给端的优化调整更有意义:

一是依据不同城市的供求关系把握住宅建设用地的供应节奏。中小城市供应量过大过快的地方要减缓供应的规模,房价上涨压力大的城市要增加住宅用地的数量和占比。

全面开征房地产税必须考虑国情

房地产税是近年社会的关注热点,对此,秦虹在“《财经》年会2014”上表示:十八届三中全会《决定》中提出要加快房地产税立法并适时推进改革,“我觉得提的角度非常好,不是简单的个别税的增减,而是要研究立法,梳理税制。”

秦虹认为,加快研究房地产税立法很重要,房地产税不是政策,要依法征收,必须有法律依据。

秦虹说,严格定义的房产税是每年对拥有住房资产的所有者按房屋当年的市场价格的一定比例全面开征,其对调节市场供求有三大效果:可以调节住房资源占有的不平

衡;可以有效地调动社会存量住房的使用;相较于一次性征收的土地出让金,可以使地方政府有更加稳定、持续的税源保证公共服务的提供。但她认为,在中国全面开征房地产税必须考虑国情,难以完全与国际通行的惯例一致。

秦虹还认为,建立城乡统一的

建设用地市场,这也是大势所趋,非常正确。“但是土地的改革,也脱不开法律制度的调整。现在和房地产有关的城乡土地之间的关系有两条,第一条是征地制度,第二条是开发用地的招牌挂,这些都是土地管理法律法规确定的,下一步要看法律法规是怎么调整的,涉不涉及到征地制度和招牌挂制度的改革,以及如何改革,才能判断其对房地产市场产生的影响。”