房地产调控效果明显，截至今年8月份，全国70个大中城市中涨幅最长连续11个月回落

未来怎么调？不能松口气歇歇脚

十九大报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

自一系列房地产调控政策实施以来，截至今年8月份，全国70个大中城市中涨幅最长连续11个月回落，房地产调控效果明显，将来，房地产调控会不会放松？租购并举的住房制度，如何探索？多主体供给、多渠道保障，又该如何实现？住建部部长王蒙徽等多位专家对此进行了回应。

A 问 调控怎么调？不能松口气歇歇脚

去年国庆节前后，各地为应对此前房价过快上涨的态势，相继出台了一系列房地产调控政策。时至今日，无论是宏观数据，还是亲身体验，都佐证着一个事实：房地产调控效果明显，全国楼市已经出现明显降温——

“涨”声不再过响。截至今年8月份，全国70个大中城市中，北上广深4个一线城市同比涨幅已经连续11个月回落，二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续9个月回落，三线城市的涨幅也回落了0.3个百分点。

销售不再过热。全国商品房销售面积同比增速从今年年初的25.1%回落到1—9月份的10.3%，其中商品住宅从23.7%回落到7.6%。

“我们预计，今年四季度全国房地产市场还将延续成交量增速回落、成交价格趋于稳定的走势，全年房地产市场将保持平稳运行的态势。”住建部部长王蒙徽表示。有业内人士分析，今后两年市场仍将持续平稳，不会出现大起大落。

那么，调控是否就可以“松口气、歇歇脚”呢？

国务院发展研究中心市场研究所研究员任兴洲认为，从形势上看，房地产市场的稳定性在提升，但就特大城市、热点城市来看，供需矛盾依然存在，投资投机冲动依然存在，短期内仍不能放松调控，仍要把挤泡沫、防风险放在重要位置。

不少专家学者认为，当前调控的高压态势不能减。中原地产首席分析师张大伟表示：“从目前采取限售的热点城市来看，买房者购房后最早也需要到2020年才能出售。这一措施明显打击了投机和投资需求，使得房地产的投资属性降低，影响了短期获利的可能性，对于加杠杆的投资者来说，风险越来越大。”

王蒙徽介绍，住建部门正在研究建立房地产统计和市场监测预警的指标体系，“加快建立市场预警机制，加强监测和分析，指导地方保持房地产市场平稳。”

B 问 租赁怎么鼓励？积极探索租购并举、共有产权

前三季度，在房价涨幅收窄的同时，房地产投资依然在平稳增长。“在一二线城市持续调控、部分城市出现降价的情况下，三四线城市依然支撑了市场增量。”张大伟认为，正是“手术刀式”的政策，实现了市场的精准调控。

国家统计局局长宁吉喆也表示，住房的基本属性是消费，国家反对房地产投机的取向不会变，“但对于居民正常的住房需求要因地制宜、因城施策解决。”

“房子是用来住的”，租房与买房都是解决“住”的有效手段。过去，我国房地产市场“重售轻租”。今年以来，为了补短板、强租赁，各地各部门纷纷出招。

比如探索“租购同权”。7月中旬，《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》出台，提出“赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权”。“租购同权”首次出现在我国地方政府的正式文件中。随后，无锡、郑州、济南、北京等地也先后推出为租房者扩权的相关政策。

又如规范和稳定租赁关系。长期以来，我国住房租赁市场上经营主体较为分散，租户维权难、租房体验不佳的问题较为突出。今年5月，我国首部专门针对住房租赁和销售的法规——《住房租赁和销售管理条例》的征求意见稿对外发布，目前正在研究制定之中。8月以来，杭州、广州、成都、武汉、北京等城市住建部门先后推出住房租赁监管服务平台，意在让租房更规范。

租购并举，是我国住房市场供需结构的内在需求。中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞分析，从需求端看，流动人口、新市民需求较多，租房需求很大；从供给端看，我国住房已经结束了短缺进入了饱和甚至过剩的状态，有大量的存量房处在闲置状态，“强调住房的居住功能，加快发展租赁市场，可以更好解决外来人口居住问题，促进房地产市场稳健发展。”他表示，下一阶段从增量来看，重点要发展“租”，但从整体结构来看，我国目前的“租购并举”还是以购为主的，当然一二线城市租的比例要高些。

租购并举之外，各地政府也在寻求通过其他机制来引导楼市平稳发展，比如推出共有产权住房。这一方式下，政府和产权人各持一定的产权比例，但使用权属于购房人，这样购房人就可以用更低的成本实现住有所居。

目前，北京市出台了《共有产权住房管理暂行办法》，明确了未来5年供应25万套共有产权住房的目标，着力满足城镇户籍无房家庭及符合条件新市民的基本住房需求；上海市到去年底已供应共有产权保障住房8.9万套，有效改善了城镇中低收入住房困难家庭的居住条件。

C 问 供给如何增加？市场与政府合力拓展供给面

十九大报告提出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示，这一说法从供应体系、保障体系、租赁市场三个方面对住房制度进行了完整表述，使“住有所居”有了更加明确的实现路径。

那么，多主体供给、多渠道保障，该如何实现呢？

一来，要以市场为主满足多层次需求。

刘洪玉认为，房地产长效机制建设要有助于促使住房回归居住属性，为每一类人群都提供一个可以预期的获取住房的渠道，而且这些渠道应当是“可进入、可选择、可支付、可持续”的：“可进入”就是可以根据自身情况找到相应的获取住房渠道；“可选择”就是有可供其选择的住房供应；“可支付”就是经济上可承受；“可持续”就是渠道可以长期开放运行。“有了稳定的渠道和制度，大家才会有稳定的预期，也有助于住房市场稳定。”

以市场为主，则指要更多借助企业、资本的力量来做大做优供给。比如住建部等部门就提出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业。链家研究院院长杨现领认为，此举一方面可让国企更好发挥引领带动作用，稳定市场租金，另一方面也有利于国企盘活闲置和低效的厂房和商办用房，为市场增加租赁房源。

二来，则要以政府为主提供基本保障。

党的十八大以来，我国累计有6000多万居民通过棚户区改造住上了楼房，还有1900多万住房困难群众住进了公租房。上海市社科院研究员张泓铭认为，今后政府手中要保持适当多的房源，并更多发展租赁型保障性住房，同时，通过制度设计和创新，动员社会力量参与政府的保障工作。

保房还得保地。今年4月，住建部和国土部联合发布通知，要求部分热点城市要增加住宅用地特别是商品住房用地供应规模。今年以来，北京明确，未来5年全市计划供应住宅用地6000公顷，年均1200公顷，以保障150万套住房建设需求；上海、杭州等地也已纷纷推出“只租不售”的地块。专家认为，住宅用地供应力度的持续加大，将有助于稳定预期、促进市场健康平稳发展。

据人民网

房地产税怎么征？财政部部长这么说

“立法先行、充分授权、分步推进”，明确“按照评估值征收”，并降低建设、交易税

财政部部长肖捷日前在《党的十九大报告辅导读本》中谈及房地产税，明确未来的房地产税将按照房屋评估值征收。要按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

● **立法先行** 在税收法定原则下，任何新税种必须先立法后征收。因此，“立法先行”已是社会普遍共识。

● **充分授权** 在中央统一立法和税种开征权的前提下，根据税种特点，通过立法授权，适当扩大地方税收管理权限，地方税收管理权限主要集中在省级。

● **分步推进** “分步推进原则意味着房地产税征收，可能采取先城市后乡镇、先市民后农民、先企业后个人策略逐步实施。”中国税务学会学术研究委员会副秘书长焦瑞进认为。

房屋评估值如何确定？

业内专家表示，房屋的评估值应是房屋市场价值，而非房产原值(即购房时价格)，但由于近些年房价上涨较快，因此最终评估值应该会有折扣。

现行的针对工商业房产征收的房产税在计税时，对房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳，具体标准由地方确定。

征收房地产税同时，降低建设、交易环节税费负担。

新政能否抑制房价？

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，房地产税的征收能够发挥三个作用——

● 增加相应的财税收入，后续可以成为房地产领域的一类重要税种，进而较好地支撑公共财政事业，甚至可以更好地进行资金二次分配，进而促进住房保障事业发展。

● 积极调节收入水平，尤其是对于多套住房持有行为进行干预。换而言之，能够有效地引导购房预期。

● 能够对房价上涨起到一定的抑制作用，征税背后，势必会对各类需求进行管制，这样部分热点城市热点项目的炒作现象会减少，相应地房价上涨的压力也会减少。

据新华网