

# 论如何建立房地产市场平稳健康发展长效机制

陈雪

临汾市房地产服务中心

**[摘要]**房地产市场的平稳运行不仅关系着我国经济发展的速度与质量,更关系着重大民生问题和社会稳定。在我国人口与土地利用矛盾更加突出的今天,如何通过房地产市场调控和政策创新建立长效发展机制,让房地产市场平稳运行是我们急需考虑的问题。

**[关键词]** 房地产; 发展; 机制

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-6261.2020.02.747

目前,中国房地产市场低迷,土地市场下行,地产价格已处在调控的敏感期。一旦政府监管稍微放宽,市场预期形势将会迅速转变,楼市价格或将强势反弹。在保证政府调控措施连续性和稳定性的同时,把握了市场调控和观望的良好机遇,坚持短期政策和长期政策相结合,进一步推进政策体系完善,为推动中国房地产市场的稳定与健康运行提供了有利条件。

## 一、建立房地产市场平稳健康发展长效机制的行政措施

### (一) 建立健全房地产市场信息和监测体系

这是搞好房地产市场调控、促进房地产业健康发展的重要基础。

1. 加快建立个人住房信息系统,构建完整的房地产市场基础信息库

全国各地特别是大中城市应结合房产产权登记等信息,并且选择合适的实际进行房屋普查工作,摸清居民住房底数。利用这些数据健全全国居民家庭住房信息系统平台,打破目前个城市直接信息割裂的状态,实现全国信息共享。

### 2. 完善房地产统计制度,规范信息发布和监测分析

尽快建立针对商品住房保有量、居民住房自有率,住房空置率、房地产价格等房地产统计数据的统计和公开发布制度与平台建设,避免数据空缺和因此引发的政策冲突,以真实数据正确引导社会舆论,加强房地产市场监测监控。

### (二) 科学确定房地产市场发展的基本目标

房地产市场的运行状态是市场机制和国家宏观政策综合作用的结果。在我国房地产业与国民经济的互动关系已经非常明显,房地产行业是我国的经济支柱产业,在一定层面上可以起到保增长的作用。从美国、日本、香港的行业历史来看,虽然他们的住房保障做得很好,但是因房地产市场波动造成金融风险的可能性依然较大,因此可以看出要保障房地产行业的平稳健康运行,仅靠政府出台住房保障等政策是不够的,还需要进一步对房地产市场进行精准调控,这主要包括以下三个方面:

#### 1. 研究确定居民住房面积指导标准

中国是一个发展中大国,人口多,土地少,矛盾突出。如果人均住房水平指标太高土地、资源、环境将难以承受,房价过快上涨的压力难以消除。必须坚持引导可持续住房建设和消费,大力推广符合中国国情的住房消费模式。参考了日本、韩国等先进国家的经验,尽快确定了人均住房指标水平,并以此为国家制定金融、土地、税务等调控政策的依据,制定了适

当的住房政策和居住标准,针对城市保障性住房,明确最低标准;针对商品房,政府规定了引导住房标准,并采取信贷、税收等措施加以控制。价格低于一定标准线的将获得政府贷款扶持,而高于标准高线的将受到调控。我国将建立居住面积标准的基本框架,各城市在此基础上根据本地实际提出具体住房标准。中小城市与大城市应选择不同的标准,后者要小于前者。尤其是针对人口流动性过大的核心人口,可制定相对较低的居住面积指标。这样不但可以推动用地与居住资源的合理分配,还可以带动人口城市化的推进。

#### 2. 制定房地产业发展的中长期规划

分析预测未来5-10年的住房需求,研究制定相应的住房发展规划,明确发展目标、思路和重点,确定土地、金融、财税等政策安排,引导和调控市场。应从全国和地方两个层面制定住房发展规划,健全上下沟通和协调的机制,特别是未来一段时期住房供求矛盾突出的热点城市,应合理修订城市发展规划,尽快制定住房发展中长期规划和年度计划,并确定配售的土地供应规划和计划。中长期住房发展规划要在一定范围内征求社会各界意见。

#### 3. 正确引导房地产市场的价值观念和和行为

应将购屋与租赁视为不同年龄、不同收入人群解决住房问题的两条根本途径,指导居民选择适合他们状况特征的住房消费方式。

### (三) 合理界定政府的基本职能

深化住房制度改革的重点是进一步完善制度,明确政府职能。

#### 1. 建立健全城镇住房保障体系

虽然目前国家已经有了一定的住房保障体系建设,但是真正要切实落实这些政策措施还需要各政府机构责任到位,职责到位,需要全体居民都参与其中,共同建设。要根据每个地方实际经济发展现状,有规划、有步骤地拓展保障性、政策性住房覆盖的范围,将住房保障覆盖范围由低收入住房经济困难家庭逐步向中低收入家庭延伸,逐步将在城镇工作有稳定职业和稳定收入的外来务工人员列入城镇居民住房保障体系。对未来公共住房所要达到的规模和比例,应有一个长远的制度安排。人口流入压力大的热点城市,要借鉴国际经验,确定适当的公房比例目标,采取多种方式增加政府公房房源。明确和规范各类保障性住房的政策界限,完善进入和退出机制。切实做到制度完善,运作规范,加强监管,社会监督。

## 2. 加强房地产市场调控和监管

要充分发挥市场配置资源的重要功能,通过合理利用土地、财税、金融等市场调节工具,扩大住房的有效供应,分类调节住房需求,推动房地产行业的持续健康发展;鼓励开发二手房交易市场和房屋租赁市场,以优化房屋供给结构和质量,从多渠道解决各种收入人群的合理居住需要,规范房地产业市场秩序,强化对市场监控与管理,疏导和稳定市场价格,抑制房价的过快增长。

## 3. 完善房地产相关管理制度

完善房地产制度和法律法规.建立健全租售并举的房地产市场体系和机制,完善房地产用地、开发、交易、监管等制度。修订和完善房地产法律法规,明确各级政府为加强住房保障、稳定房地产市场方面的公共职能和责任。依法加强对公共住房建设和运营的管理。严格划分保障性住房与商品性住房的不同产权形式,实行两类住房、两个市场,分开运行、分类监管。

## 二、建立房地产市场平稳健康发展长效机制的制度措施

### (一) 建立长效机制首先应当关注货币信贷

目前房地产市场直接受货币信贷状况影响。房产价格不但由市场供求关系决定,也是金融市场的一种资产定价行为,受到人们期望的影响,容易形成价格泡沫。以房地产信贷投资为主体的配置,在金融机构当中占有了很大的一部分,它在市场经济顺周期的时候,是良性的增长。但如果银行信贷质量严重降低或遭到金融风暴的打击,其商业银行自身的经营风险也会加大,将会成为一个国家货币系统正常发展的堰塞湖,进而严重抑制了这个国家的经济发展。著名的钱币学者弗兰茨·皮米有句名言:“货币命运最终也将成为国家的命运”。现在媒体报道的反映人民币信用质量下降现象较多且笼统。金融信息系统需要根据反映出来的情况,进行分类,如存在的是哪一类信贷比较困难。是开发商贷款困难,还是抵押按揭贷款有困难,还是二者都有困难。唯有如此,政府方可有效管控信贷风险。而另外一种方法就是与当地政府的担保所担保的房产等其他项目的银行信贷资金,一旦这些担保出现问题,那么对其他项目的银行资金的偿还就将发生了困难。从政策的调整政策与措施看,房地产消费属性将受到前所未有的补强。市场供求关系作用于市场的规律;市场货币供求关系;健全的、相互制约的货币制度都会是研究房地产市场波动的重要手段。

### (二) 建立长效机制还应关注财税制度的完善

当今世界各国地产税务包含的税种涵盖了房产的开发、保有、利用以及转让处理等各个阶段。房地产业的所得税属所得税类型,但许多国家和地区并没有将其独立分离出来。与国外房地产业的税收制度,在税制要素和所得税分配方式等方面,既有共同点也各有区别。主要分为两大类,即保有阶段房地产税(房地产保有税)和流转阶段房地产税。房地产税收在世界各国,特别是发达国家的纳税过程中更好地实现了税收对房地产经济发展的调节作用。发达国家则更侧重于对房产保有税的征管。目前,许多发达国家都形成了相对完善的,以房产保有税为主的征税制度。中国实行的土地出让金制,既是在农村土地经营权中收益权

的实现形态,是将农村土地使用权物化的方式。实施房产保有税政策的同时,还需要适当降低房产流转环节税费,这也符合当前税制改革的基本走向。由于中国目前有关地产业的直属税种、间接税种、有关收费项目等数量众多,而地产业税费收入总规模偏小且上升速度较慢。就中国目前税收政策分析,目前面临重复征收,税基狭窄,规模小,相关管理制度不健全等突出问题。所以,我们必须在加强财税体制改革的同时加强对保障房和廉租房建设资金的投入,以实现住房制度的进一步发展完善。

### (三) 建立长效机制的核心问题是深化土地供应制度改革

当前房地产价格长期居高不下,与城市用地供给不足、用地供给结构不合理、用地供给方式不健全等相关,根本原因还在于当前的土地使用制度问题。在房地产市场调整中,近期看预售总量,中期看在建项目施工总量,长远看土地供应量。供给不足问题是当前我国不少城市普遍存在的主要矛盾,在用地供给机制上,有以下两个方面的问题要研究。我国当前仍处在城市化高速发展过程中,在城市化过程中,城市人口问题也十分凸显。目前上海市人口年均净增加人数约在20万~30万人。而住宅又是城市化过程中的主要载体,若在用地供给指标上,并没有着重考察城市人口中导入的和导出地之间的差别,则势必造成对该市住宅供给的巨大压力。房地产市场对经济、社会、民生影响巨大,制定对房产市场的调整政策既要有效果,而不是管死。因为现在的房产市场主要是由政府部门、开发商、购房人三者博弈。而政府部门也必须从土地体制层面的改革入手调整,才能实现标本兼治。

## 结语

房地产业的宏观调节的根本作用,在于保证了国内房地产业的健康平稳增长。国内房地产业的健康增长,是显著改善和提升了居民居住环境和质量的重要基础。它同时又是中国全面建成小康社会的主要保证。而国内房地产业的迅速增长,不但显著改善和提升了市民住房环境和居住质量,而且同时也在国民经济增长过程中产生了巨大影响。由于房地产业是一项特定产品,既可用作服务消费者,也可用作商品消费者,这一特点决定了房地产业对国民经济发展的双重作用。同时,房地产业在国民经济中也有着强大的关联作用。它可以通过其前向作用,促进了建筑材料、冶金业、设备制造业、金融业等的发展;并将利用后效应促进汽车装修业、家电业、银行保险业、电子仪表业等各行业的蓬勃发展。正是基于房地产业联动强和产业辐射面宽的特点,房地产市场的宏观调控的目的,并非抑制房地产业的发展,而是通过调控,挤压泡沫,避免房地产业的大起大落,促使房地产业进入新一轮的健康持续发展。

## 参考文献:

- [1] 岳惠丽. 房地产泡沫的测度及防治 [D] 河南大学 2010
- [2] 周景彤. 促进房地产市场健康稳定发展的政策建议 [J]. 经济研究参考, 2009, (18): 34
- [3] 赵壁. 促进房地产市场健康发展的政策选择与制度安排 [J]. 中国财政 2010 (14): 64-65