

## 房地产市场的宏观调控要科学

时间: 2009年06月22日 18时00分 来源: 《求是》 作者: 中国人民大学政策科学研究中心主任 俞明轩

字号: [ 大字体 中字体 小字体 ]

当前引导房地产市场健康发展事关全局, 非常重要。要加强和改善宏观调控, 开拓思路, 创新工具, 深化改革, 发现并解决房地产市场的核心问题、关键问题、突出问题, 以保持政策的连续性与稳定性, 推动房地产业又好又快发展, 促进社会和谐。

完善房地产供应机制, 健全以改善民生为目标的住房保障制度。市场经济具有风险性。在市场经济中, 房地产价格的起落是难免的。科学管理房地产市场, 既要发挥市场对包括土地在内的资源进行配置的基础性作用, 又要对房地产市场进行必要的宏观调控。房地产具有多种属性, 既是生产资料, 又是生活资料; 既是消费品, 又是投资品。有的是生活必需品, 有的又是奢侈品。在宏观调控过程中应充分认识房地产市场的细分性。对于属于投资品和奢侈品的房地产项目更多地可以由市场调节其供求及价格。政府关心的重点应当是作为生活必需品的房地产, 特别是中低收入家庭的住房问题。

中低收入家庭的住房问题是房地产市场中的基础性问题, 也是全局性问题。保障中低收入家庭的住房, 是政府义不容辞的责任。使中低收入家庭的住房价格或租金在其收入承受范围内, 是宏观调控的重要目标。

要科学制定住房保障中长期规划及其实施方案, 从制度上完善住房供应机制。政府应合理安排并保障中低收入家庭住房的土地供应和建设资金, 增加民生用地, 切实满足中低收入家庭的住房需求。在城乡规划和土地利用总体规划中, 应体现并突出住房保障。城铁、轻轨等公共交通条件的改善, 会使城市边缘的住房成为中低收入家庭的有效需求对象。应当通过规划, 引导并促进在合理的、交通相对方便的地理位置上建起更多的面积适宜、结构合适的普通住宅。

要进一步完善房地产交易市场与租赁市场。买房和租房都是解决住房的有效途径。要通过制度安排, 保障廉租住房的建设和合理使用, 廉租住房应只租不售。目前, 我国城镇人均住房面积不足10平方米的低收入家庭还不少。要积极筹措廉租住房保障资金, 可考虑将房产税、住房公积金增值收益与土地出让净收益按一定比例用于廉租房的资金保障。

要积极创新房地产金融政策, 完善与建设和谐社会相适应的房地产金融体系。房地产业的发展离不开房地产金融的支持和支撑。房地产金融是国家金融体系的重要组成部分, 在支持房地产业发展的同时, 要维护国家金融体系的安全, 保证社会稳定和谐。房地产金融政策还要考虑到受益群体的普遍性, 让更多的人享受到房地产金融带来的实惠。

住房公积金制度是实现“住有所居”目标、切实解决居民住房问题、构建和谐社会的重要途径。目前, 全国累计住房公积金缴存职工超过1.1亿人, 缴存总额约16000亿元, 缴存余额9600亿元左右, 通过提取和发放个人住房贷款, 累计帮助4700万职工家庭改善了住房条件。实践证明, 房地产金融体制深刻影响着政府住房政策目标的实现。当前, 应当从政策和制度层面确立住房公积金高效有序运作机制。在运用住房公积金实现政府住房政策目标的过程中, 政府应充分考虑降低贷款风险、减轻贷款人负担和提高资金效率这三个关键因素。还可以考虑将全

### 求是重点文章

- 李长春: 正确认识和处理好文化建设发展中
- 张庆黎: 奋力推进西藏跨越式发展和长治
- 为推进新疆跨越式发展和长治久安提供强
- 秋 石: 坚定不移地走中国特色社会主义
- 不断深化对中国特色社会主义文化发展规
- 魏礼群: 转变政府职能 为加快经济发展
- 刘亚洲: 加强国防和军队现代化建设战略
- 朱之鑫: 坚定信心 迎难而上 扎实推进

### 红旗文稿推荐

- 程恩富 杨斌: 国际金融危机对资本主义
- 于祖尧: 汇率制度改革必须维护货币主权
- 毛 胜 王 兵: 重温“马克思主义少
- 赵 曜: 小康社会思想的形成与发展
- 张树华: 英国前首相撒切尔夫人谈瓦解苏
- 梅宁华: 旗帜鲜明地反对历史虚无主义

### 图片资讯



国住房公积金实行整体化运作，这有利于推进我国新型房地产金融投资体制的形成，从而实现分散风险和贷款发放标准化的目的。

在创新住房公积金整体化运作机制时，应进一步切实提高住房公积金使用效率，扩大其受益覆盖面，充分发挥住房公积金在住房保障方面的作用，体现其社会性、互助性的本质属性，发挥住房公积金的杠杆作用，为更多的居民住进舒适住房提供方便。

要多渠道采集房地产价格监测系统数据，健全具有公众意识的房地产信息发布制度。价格是房地产市场中供求关系的晴雨表，也是政府调控房地产市场的有力工具。抓住了房地产价格问题，也就抓住了房地产市场的核心。针对当前部分城市房地产价格信息系统不统一、不规范和不真实的状况，建立并运行权威性的全国房地产价格监测系统具有重要的现实意义。

房地产价格监测系统应该有一个日常的房地产价格数据库支撑。为了保证房地产价格监测系统正常运行，为投资者提供及时有效的信息服务，为政府宏观决策提供真实的参考依据，为社会经济的可持续发展提供预警功能，必须做好数据采集的基础性工作。只有多渠道地采集数据，才能获得稳定的、真实的、反映房地产市场情况的价格信息。信息采集渠道包括政府部门、房地产交易所、房地产估价机构和有关调查研究机构等。从我国国情出发，并借鉴国际经验，可以采取房地产价格申报与市场调查相结合的方式获得房地产价格信息。

房地产价格动态监测是一项社会性、公益性和长期性的工作，政府部门应当全面认识、高度重视房地产价格调查工作，支持并保障房地产价格监测系统采集到及时、准确、全面的价格信息。

#### 我国城镇住房分配制度的变迁(小资料)

新中国成立以来，我国的城镇住房主要实行由国家统建统包的福利性低租金分配制，即由国家投资建造住宅分配给居民使用，只收极低的房租。随着经济体制改革的深入，这种住房制度存在的问题凸现出来，实行住房商品化成为发展方向。

1985年7月，全国近百万房屋普查人员深入千家万户，对城镇房屋的面积、结构、产权、使用性质逐一进行调查登记。这为各级政府安排城镇建设、改革住房制度提供了可靠的依据。国务院在1986年初成立了住房制度改革领导小组，选定烟台、唐山、蚌埠、常州、江门五个城市进行住宅改革试点。1994年国务院颁布《关于深化城镇住房制度改革的决定》，提出要建立与社会主义市场经济体制相适应的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。强调要全面推行住房公积金制度，积极推进租金改革，加强经济适用住房的开发建设。1998年7月，国务院发出了《关于深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，明确提出1998年下半年开始停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化，全面推行和不断完善住房公积金制度。建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系，继续推进现有公有住房改革，培育和规范住房交易市场，采取扶持政策，加快经济适用住房建设，扩大个人住房贷款发放范围，发展住房金融。加强物业管理，建立业主自治与物业管理企业专业管理相结合的社会化、专业化、市场化的物业管理体制。

[【打印】](#) [【纠错】](#) [【求是论坛】](#) [【网站声明】](#)

网站编辑：系统管理员

[相关文章](#)

[发表评论](#)

(评论仅代表评论者个人观点，不代表求是理论网立场和观点。)

1、发言人应遵守国家有关法律、法规，并承担一切因您的言论而直接或间接引起的法律责任。

2、发表言论时请注意文明用语，所有评论经审核后发布，字数在1000字内。

3、本网拥有管理留言的一切权利。

名字:  验证码:  6244

匿名发表

[网友留言](#)

[查看更多留言>>](#)

[【《求是》简介】](#) [【关于我们】](#) [【联系方式】](#) [【招聘英才】](#) [【投稿《求是》】](#) [【投稿本网】](#) [【意见反馈】](#) [【网站声明】](#) [【红旗文稿】](#)

Copyright © 2009 qstheory.cn all rights reserved

求是杂志社版权所有 ICP备案编号:05083839

浏览本网主页，建议将电脑显示屏的分辨率调为1024\*768