



您的位置：首页 - 文章选登

2006年房地产建设廉租为重(赵路兴；1月24日)

文章作者：赵路兴

虽然2005年房地产市场调控已经取得了明显效果，但影响房地产市场健康发展的机制性原因并没有完全消除，市场运行中还存在许多不确定因素。房地产投资增长的内在动因仍然强劲；部分地区房地产价格还处于高位，2005年开发规模减小，2006年供求关系可能偏紧，因此存在着住房价格反弹的压力；改善住房供应结构工作还未充分到位；住房保障制度建设相对滞后。

2006年，作为构建和谐社会的重要内容，房地产发展将把调整结构、保障供给作为核心与重点，通过结构调整和规范市场，解决好直接关系大多数城镇居民切身利益的住房问题，使全体人民共享我国房地产业发展的成果。

加快廉租住房建设

加强规划和土地的引导和调控作用，着力增加中低价位、中小户型普通商品住房和经济适用住房供应。一方面，要抓紧对居民住房需求状况的调查，深入进行市场供求关系分析，强化市场需求对住房供应结构的引导作用。应通过需求调查，引导开发企业调整供应结构，另一方面，对普通商品住房供应，要落实国家关于将规划设计条件、住房销售价位、套型面积等作为土地出让前置条件的有关规定，建立起中低价位、中小套型住房供应的保障机制。同时，要完善土地出让合同，明确开工时间等有关要求，并严格依照土地出让合同约定，加强对销售价位、套型面积和开发建设过程的监督。

增加普通商品住房和经济适用住房土地供应。土地管理部门在制定土地利用规划和年度供应计划中，应根据市场需求结构，及时调整土地供应结构，从严格控制高档商品房、别墅和商业用地的供应量，加大中低价位商品住宅用地的供应比例。在供求矛盾突出、房价上涨较快的地区，在保护耕地、从严供地的基本国策下，适当增加中低价位、中小户型商品住宅建设的土地供应，缓解当前中低价位商品住宅供地不足的矛盾。抓紧清理闲置土地，促进存量土地的合理利用，提高土地实际供应总量和利用效率。对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按照有关规定收回土地使用权。

首先，贯彻落实有关经济适用住房建设和管理的规定，增加经济适用住房供应量与供应比例，既满足中低收入家庭的住房需求，又发挥经济适用住房的市场调控作用。2006年，要严格控制套型面积，严格实行项目招投标制度，严格销售价格管理，严格审查销售对象，严格上市交易管理，使优惠政策真正落实到中低收入住房困难家庭。同时，要研究发展租赁型经济适用住房的政策，实行经济适用住房租售并举。

其次，加快廉租住房制度建设。开展最低收入家庭住房状况调查，建立保障对象档案；建立以财政预算安排为主的廉租住房资金来源；把廉租住房制度建设纳入目标责任。在推进廉租住房建设进程中，要着重做好以下工作：

一是多方筹集资金。当前影响廉租住房推进的最主要障碍就是资金瓶颈。解决资金来源依然要靠“以财政为主，多渠道筹集资金”的方式。

二是明晰廉租住房标准。购建房的保障标准：按照廉租住房为城镇平均住房水平60%的标准进行测算，结合地方实际情况，制定本地的保障住房建设标准。一般城市确定为40-60平方米的基本保障标准。租金补贴标准：由于各地保障能力、职工收入水平和市场房屋租赁价格水平差异较大，确定的补贴标准也不应相同。合理的标准尺度应该是补贴的金额能租赁到基本满足需要的住房。另外，由于市场租金水平是不断变化的，各地应根据保障能力的提高和市场租金水平的变化每年进行一次核定，对补贴标准进行适当的调整。租金核减标准：凡属于住房保障对象的家庭租住直管公房或单位产权房的，可享受租金核减政策。租金减免部分应由政府负担，从专项资金中直接补贴给房管局(所)或有关产权单位。

三是完善进入和退出机制。在廉租住房工作中，最大的难点就是资金筹措和廉租户的准入和退出机制。各地廉租住房工作中，经过不断的探索和实践，总结了很多很好的经验，包括：加快建立低收入家庭信息系统，通过实行申请、核查、公告、登记等制度措施，确保住房保障工作的公开、公正、公平。

四是创新住房保障形式，完善住房保障体系。在目前的中央、地方财政收入大幅度增加的经济背景下，应逐步考虑扩大住房保障范围，从而形成市场、保障两个住房供应渠道，构造完善的住房供应体系。当前的重点可以放在中低收入家庭住房供应的创新上，即通过长期低息贷款和财政支持，尽快推出具有保障性质的“可支付租赁住房”，改变现在住房“只售不租”的状况。

发展完善房地产金融

要发挥金融工具对住房投资结构的调控作用。一是适度增加中低价位商品住宅项目的开发贷款规模和比例，严控高档公寓、别墅项目的开发贷款发放，防范金融风险；二是对于个人住房消费贷款，应重点支持以自住为主、购买第一套中低价位商品住宅的城镇居民，同时通过提高相应的贷款利率、增加首付款比例等措施严格控制购买第二套住宅或高档住宅，引导、鼓励开发商建设中低价位商品住宅；三是加强银行间和银行内部住房抵押贷款信息共享，建立完整、可控的信用制度。特别对购买多套住宅和高档住宅的按揭贷款进行重点风险监控。

文章出处：《中国财经报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

IFB
中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB
IFB外商投资中心

IFB
IFB基金研究与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307

版权所有：中国社会科学院金融研究所