

如何让百姓买得起住得好

房子历来是社会舆论关注的焦点话题之一,既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落,是建立房地产市场基础性制度和长效机制的根本目标。只有通过综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,才能真正让老百姓买得起、住得好,实现全体人民住有所居这个目标——

建立房地产市场基础性制度和长效机制意义重大。住房和城乡建设部部长陈政高认为,长效机制的建立有利于解决房地产现存的矛盾和问题,特别是解决一些深层次的矛盾和问题。有利于抑制房地产泡沫,防止出现大起大落,实现房地产长期稳定健康发展。有利于全体人民住有所居目标的实现。

对于房地产市场本身而言,还需要完善哪些关系?确立哪些新制度?推进哪些政策出台?近日,记者带着上述问题采访了多位专家学者。

理清政府和市场关系

我国自上个世纪末实施货币化分配住房制度改革以来,房地产市场从无到有,不断发展壮大,也在国民经济发展中发挥了重要作用。这期间,政府的“指挥棒”与市场的自由发展如影随形。其中,行政命令对市场的走势有十分重要的影响。这是因为,房价的大起大落对经济发展十分不利,政府调控可以促进房地产市场平稳发展。

但是,政府的调控措施通常是“短效药”,当市场形势发生变化时,调控效果可能会大打折扣。同时,调控措施需要因地制宜、精准发力,一旦不够精准,可能会“伤及无辜”。

从长远来看,建立基础性制度和长效机制才是促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

国务院发展研究中心市场经济研究所所长王微表示,在房地产市场基础性制度和长效机制设计中,应该进一步理清政府和市场关系。在她看来,在市场制度设计、基本政策安排、土地供应、低收入人群的基本住房的改善,这些都需要更多地发挥政府的作用。但在更大的范围内,包括居民住房条件的改善、租赁市场的发展等,则需要更多发挥市场的作用。

然而,基础性制度和长效机制建设是一个长期的过程,就当前发展阶段而言,市场调控仍必不可少。住建部有关负责人近日表示,地方政府对楼市调控负主体责任,在出台调控政策时,应该做到因城施策,一城一策,加强监控,提高调控的精准度。

业内专家认为,清理政府和市场的关系还有一个重要的方面,就是如何摆脱地方政府对土地财政的依赖。当前,土地出让收入仍然是地方财政的重要来源。对于房地产市场的发展而言,地方政府既是参与者又是裁判员,基础性制度和长效机制建设需要对这一情况有一个明确回应。

构建多层次供应体系

王微表示,在住房市场体系上,需要加快制度设计,促进多层次、多样化的市场协调发展。过去,大量的市场制度是围绕新建商品房住房来设计的,但二手房交易性制度,以及住房租赁市场等相关制度仍然不完善。

为构建高端有市场,中端有支持,低端有保障的多层次住房供应体系。近年来,我国开展了大规模的保障性安居工程建设,并提出到2020年要基本完成现有城镇棚户区改造任务。此外,随着市场形势的变化,特别是三四线城市库存相对较多的情况下,又适时推进棚改货币化安置,既解决了住房困难群众安居问题,又消化了过剩的库存。

同时,随着房地产市场的发展,很多城市的二手房交易量已经超过新建商品住宅交易量。王微表示,随着市场条件的变化,一些制度是否应该随之变化值得研究。过去房地产金融制度的形成,是与促进房地产市场发展相关联。比如房地产预售制,实际上是给房地产开发企业创造了宽松的融资环境。现在我国金融市场越来越发达、融资环境越来越宽松,预售制这样的住房金融制度跟未来发展是不是相适应,有待讨论。

此外,住房租赁也应该是解决居住问题的重要途径。但我国房屋租赁市场供应主体发育不充分、市场秩序不规范、法规制度不完善等问题仍较为突出。完善二手房交易制度,促进房屋中介的规范发展等,依然任重道远。

2016年6月份,国务院办公厅发出《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,提出到2020年,基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系,基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系。

加快推进住房租赁市场发展,完善相关制度,促进住房租赁市场规范健康

发展,也应该是完善房地产市场基础性制度和长效机制的重要内容。

政策制度有待完善

新型城镇化是以人为本的城镇化,人们不仅需要住有所居,更期待居住的舒适,享受到更多更好的公共服务。建立基础性制度和长效机制,也必须进一步深化和完善相关领域的体制机制和配套改革,才能最终迎来房地产市场的平稳健康发展。

王微认为,城市化的发展,会向一些以大城市为核心的城市群快速集中。2016年房价上涨过程中,除了中心城市的房价上涨以外,中心城市周边的关联城市也会随之上涨,如长三角、珠三角的一些二线城市、三线城市。因此,在城市化发展过程中,不同城市之间,特别是以大城市为核心的城市群发展,需要在房地产市场方面消除城市的行政地域的限制,给房地产市场创造一个更大的发展空间。

业内相关专家表示,随着城市群的发展,人口逐渐向最核心的城市周边疏解,不仅能缓解日益严重的大城市病,也能在一定程度上缓解热点城市房价过快上涨的趋势。这需要不断完善周边城市的就业、医疗、教育等基本公共服务。

对于三四线城市,应该紧密结合以人为核心的新型城镇化发展,继续通过鼓励农民工和农民等群体在城镇购房,让这一群体既进得了城,又住得下来。

陈政高表示,要增强三四线城市对农业转移人口的吸引力。要想增强吸引力,就必须提高城市的基础设施建设水平,提高公共服务水平。同时,还要提高三四线城市和大城市之间基础设施的互联互通水平,促进公共服务均等化。农民工和农民进城,一定要享受到同等的公共服务,不论是医疗还是教育,这是农民工和农民进城最重要的吸引力,也是政府的重要责任。

住建部:2017年棚改开工600万套 棚改三年计划将圆满收官

近日,住建部部长陈政高在国新办举行新闻发布会,介绍房地产和棚户区改造有关情况。陈政高表示,棚改三年计划进展顺利,2017年计划开工600万套。

据介绍,从2015年开始,住建部实施了棚改三年计划,即2015—2017年要改造各类棚户区住房1800万套。

棚改三年计划进展顺利。2015年全国棚改开工601万套,2016年开工606万套,2017年计划开工600万套。

同时,住建部还要求,要依法依规控制棚改成本,做好棚改腾空土地出让,努力实现市域内棚改资金大体平衡,确保按合同约定及时还上银行贷款。

按照《中共中央 国务院关于进一步推进城市规划建设管理工作的若干意见》提出的要求,要在2020年,基本完成现有城镇棚户区改造任务。在抓好今年棚改工作的同时,我们正在会同有关部门开展摸底调查,摸清情况,提出下一步棚改计划。

陈政高认为,虽然棚改也面临一些难题,比如征收拆迁困难加大,比如“硬骨头”项目越来越多,但更多的是有利条件。在各方面的共同努力下,一定能够完成今年的棚改任务。

去年末全国常住人口城镇化率57.35%

国家统计局2月28日发布2016年国民经济和社会发展统计公报。从经济增长到结构调整,从社会保障到百姓生活,公报呈现了“十三五”开局之年我国经济社会发展新面貌。

2016年,我国国内生产总值比上年增长6.7%。在增速背后,中国经济质量提升脉络清晰。

公报显示,从产业结构看,2016年服务业增加值比上年增长7.8%,比国内生产总值增长快1.1个百分点;占国内生产总值比重达51.6%,比上年提高1.4个百分点。

从需求结构看,消费保持较大贡献。2016年最终消费对经济增长的贡献率为64.6%,比上年提高4.9个百分点,比资本形成总额高22.4个百分点。

从能效水平看,2016年,万元国内生产总值能耗比上年下降了5.0%,说明消耗了较少的能源生产出了等量的国内生产总值。

此外,城镇化率进一步提高。2016年末常住人口城镇化率为57.35%,比上年末提高1.25个百分点;户籍人口城镇化率为41.2%,提高1.3个百分点。劳动生产率提升。2016年,全年全员劳动生产率为94825元/人,比上年提高6.4%。

“经济运行总体平稳,经济增长质量提高。针对经济结构演变的规律以及当前经济结构存在的问题,党中央、国务院积极采取措施,在‘去’和‘补’上同时发力,在存量和增量上同时用力,努力推进经济结构的优化升级,经济结构出现了积极变化。”国家统计局副局长李晓超说。

恩格尔系数继续下降。2016年,全国居民恩格尔系数为30.1%,比上年下降0.5个百分点。全年全国城镇棚户区住房改造开工606万套,棚户区改造和公租房基本建成658万套。

(上接17版)

新零售时代:线上线下融合是大势所趋

代表性事件:阿里系入股百胜中国

2016年9月2日,餐饮巨头百胜宣布,旗下的中国业务获得阿里巴巴旗下蚂蚁金服和中国春华资本集团2家的出资,共4.6亿美元。肯德基和必胜客在中国拥有7200多家餐厅,几乎是购物中心的“常客工具”。

“不是我不明白,这世界变化快。”崔健的这句歌词,唱出了社会变革冲击之下人们的不安与焦虑。尽管电商与实体商业孰优孰劣之争仍言犹在耳,但两者由“对立”转向“融合”已经

成为大势所趋。

2016年6月,沃尔玛和京东达成深度合作,三度易主的“1号店”花落京东,而沃尔玛获得京东5%股权。作为全球零售巨头,沃尔玛为实现大型商超的线上线下融合转型付出了巨大的努力。在万达商业、沃尔玛这样的实体商业积极向电商领域延伸的同时,阿里巴巴、京东等电商也在积极向实体商业拓展。有分析认为,阿里巴巴对百胜中国的出资,能够迅速将支

付宝的使用范围扩大至“实体店”。

随着IT科技的深入发展与广泛应用,互联网已经变成了“基础设施”,好像水和空气渗透到了各个领域,实体商业的价值,正在被更多人所认同。展望未来商业趋势,马云在演讲中曾这样表述,“纯电商时代很快会结束,线下的企业必须走到线上去,线上的企业必须走到线下来,线上线下加上现代物流合在一起,就能真正诞生出新零售。”

购物中心:将体验进行到底

代表性事件:西西弗书店开进南京

2016年10月28日,西西弗南京第一家分店环宇城店开业。此前,西西弗书店首次进入广州,先后在凯德云尚广场和万菱汇连开两家店。近年来,西西弗书店逆势上扬,迅速发展到目前的56家图书零售店。

进入网络化时代,商业地产的生态环境发生了巨大变化,电商来势汹汹,实体店节节败退。以旅游化、主题化、体验化展示为主要形式的体验式商业地产,成为实体商业破解电商冲

击的突破点。

以方所、钟书阁、西西弗书店等为代表的新型书店之所以备受购物中心青睐,一个重要原因在于,实体书店成功融入了轻餐饮、零售等业态,打造出别具一格的都市休闲阅读区,为购物中心增添浓厚的文化艺术元素和氛围。

随着消费理念与行为的变化,人们不再仅限于物质消费,也追求精神层面的满足。如今的购物中心,正掀

起一场轰轰烈烈的“体验革命”。但是,当购物中心逐渐变成“餐饮中心”、“儿童中心”之后,未来的体验性商业该怎么走?

除了餐饮与儿童业态,越来越多的文化艺术、体育拓展、影院等多元化休闲娱乐内容,甚至许多全新业态,都将会融入购物中心,成为体验式商业未来发展的重要趋势之一。而新业态出现又将会给购物中心带来什么样的转变?人们在拭目以待。

存量物业改造:机遇与挑战并存

代表性事件:“商改住”政策调整

国务院2016年6月3日发布《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,“允许将商业用房等按规定改建为租赁住房”,可以说为“商改住”政策方向最后定调。

中国实体商业正处于艰难的转型之中,商业项目的集中上市,遍地开花的城市综合体已经演变为令人头痛的“城市综合症”。面对空置率上升的问题,开发商企业正在从简单粗放的“开

发—销售”模式,向“开发—运营”转型。

“商改住”,能否拯救商业地产?尽管由于相关政策落实仍然面临诸多困境,业内人士普遍持“谨慎乐观”态度,但这一政策仍然有力的推动了联合办公、众创空间、长租公寓等新模式的发展。特别是“联合办公空间”,更是成为2016年写字楼市场的首要关键词。

毛大庆的优客工场、潘石屹的SO-

HO3Q、万科的云工场是商业新模式的典型代表,龙湖已正式涉足长租公寓和联合办公两个新的业态,总部位于美国的WeWork进入中国上海。除了政策推动,国际知名机构仲量联行发表的白皮书显示,联合办公空间在中国发展速度异常迅猛,小型初创企业大量涌现,“千禧一代”逐渐成为职场中坚和共享经济蓬勃兴起的巨大核心推动力量。

购房咨询
物业服务
问题投诉
新闻爆料



服务台

有事就找《楼市周刊》

0632-3127930
13562215024