

坚持“房住不炒”定位 力促楼市稳健发展

倪鹏飞

2021 年以来,上海、深圳、南京、合肥、杭州等地楼市调控纷纷升级。除了“打补丁”和“组合拳”式完善政策,深圳、上海等地把严格落实规定作为调控的重点,严查各种违规行为,从罚款、征信等方面对违规市场主体进行责任追究。

针对已经和可能出现的局部楼市过热苗头,国家主管部门迅速行动,亲赴一线指导。行业协会及时发声,立即行动。深圳、上海精准打击,合肥、杭州提前出手,北京等发布告诫提醒。

2020 年上半年以来,某些地方借纾困之名,调控政策执行力度略有减弱,导致个别城市出现过热苗头。从 2020 年 6 月至 7 月开始,相关城市调控持续加码。从企业融资三道红线到住房贷款集中度管理,国家房地产金融调控更趋严格。

无论是 2020 年年中还是今年年初出现的过热苗头,主要集中在人口流入规模大、疫情防控和经济表现好、民间资本市场活跃的城市。本轮市场过热苗头的出现是由炒房带头、投资及消费跟随所导致的。

从炒房的情况看,炒房策略主要围绕“打新”等套利机会,一方面利用调控政策缝隙,采取弄虚作假的方式进行炒作。另一方面是违反政策规定,通过相互串通的方式进行炒作。

值得注意的是,在目前的政策环境和市场条件下,炒房空间越来越小,风险和损失则将越来越大。在坚持“房住不炒”的定位下,房地产调控尤其是抑制炒房的制度和机制越来越严密,政府确保房地产市场平稳的决心更加坚决。目前,在供给过剩地区炒房者已经被套或出现亏损,对于工薪炒房者来说更是难以承受损失。

在投资产品有限、地区经济发展不平衡以及大城市住房问题突出的背景下,要坚持“房住不炒”的定位,巩固调控成果,确保楼市长期稳健发展,完成“住有所居”的目标。

首先,进一步完善调控政策。一是完善监测预警。密切关注重点城市的楼市指标尤其是先行指标的变化,及时分析原因、发出预警和做出响应。二是扩大调控范围。针对新房、二手房价差的套利炒房行为,尝试对二手房市场采取必要措施。三是完善调控政策。精准打击炒房的同时满足刚需。四是严格执行政策,做到有规必依、执规必严和违规必究。

其次,加快基础性配套改革。加快住房供给土地制度改革以及房地产税改革,发挥抑制投机、扩大租赁市场供给、支持财税和土地制度改革的多重效应。

再次,实施新市民安居工程。目前热点城市保障性住房供给,很难满足规模巨大且快速增长的新市民的住房需求。因此,建议切实扩大和加快新市民的住房供给,大城市尤其是特大和超大城市更需加大供给力度。