

完善调控促进楼市平稳发展

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任 倪鹏飞

近年来,在“房住不炒”定位指引下,各地坚持房地产调控不动摇,长效调控机制不断完善,即使在新冠肺炎疫情冲击下,房地产市场也实现了平稳发展。近期,在楼市总体平稳形势下,个别热点城市出现了一些波动,相关城市相继出手,通过加强社保缴费审核、严查经营贷流向、阻断“假离婚”骗取购房资格等,对调控政策作出完善升级。

梳理之后可以发现,近期楼市过热苗头集中在个别热点城市。相关城市的人口流入规模较大,疫情防控和经济恢复表现较好,资本市场尤其民间资本市场活跃。这一轮过热苗头在城市之间或向周边扩散的趋势不太明显。

可以说,本轮楼市过热苗头的出现是在我国统筹疫情防控和经济社会发展取得重大战略成果的背景下,在相关地方存在套利机会和政策空隙的情况下,由炒房带头、投资及消费跟随综合作用所导致的。

与此前相比,本轮炒房的策略与手段明显减少。从本次炒房的情况看,炒房策略已从大空间范围的“你进我退,你驻我绕,你疲我打”的“游击战”,转为在少数城市的“长期坚守,寻找空隙,弄虚作假”的“阵地战”。主要是针对“打新”等套利机会,一方面是利用调控政策缝隙,采取弄虚作假的办法来炒作;另一方面是违反政策规定,通过相互串通的方式进行炒作。

可以预见,今后楼市炒房机会和空间将越来越少。一方面,随着我国房地产市场基本面的变化,可炒作的城市越来越少。另一方面,房地产调控尤其抑制炒房的制度和机制越来越严密。与此同时,在高质量发展理念指引下,各地确保房地产市场平稳发展的决心更加坚决。

而且,今后炒房风险和损失将越来越大。一方面,全国住房供过于求的城镇仍在增加,在供给过剩地区,不少炒房者已被套牢或亏损。另一方面,相关政策不断完善、监管不断加强,一旦政策升级、“打补丁”或者严查严惩违规行为,试图弄虚作假或违规操作的炒房者将面临难以承受的损失。

在投资产品有限、地区经济分化以及大城市住房问题突出的背景下,进一步巩固楼市调控成果,确保楼市平稳健康发展,必须牢牢坚持“房住不炒”定位,完成“住有所居”的目标。应做好以下几方面工作。

第一,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异常变化,及时分析原因、发出预警并做出响应。密切关注重点市场主体的动向,当前尤其要重视炒作资本对热点城市楼市的“关注”。二是扩大调控范围。针对套利新旧住房价差的炒房行为,可尝试对二手房市场加码某些交易限制。三是让调控政策更精准,既精准打击炒房,又可更好满足刚需。四是严格政策执行。在有规可依和规则完善之后,关键是要做到有规必依、执规必严和违规必究,尤其在行政和金融政策方面。

第二,加快基础性配套改革。目前,在一些人口净流入城市,住房供给缺口相对突出。因此,住房供给土地制度改革有必要加快步伐。房地产税在部分热点城市仍处在机遇期、窗口期,应加快推进,从而发挥抑制投机、扩大租赁市场供给等多重效应。

第三,实施新市民安居工程。本轮过热苗头虽然主要是炒房所致,但也有一定程度的真实需求推动,新市民的住房需求必须引起更多关注。建议相关城市特别是大城市采取有效措施,更好保证新市民的住房需求。