

兜住“住”的底线，缚住“炒”的野马

一二线城市上涨变缓，三四线房价仍在冲 “购租并举”改革全面提速

中国经济热点 怎么看

系列之调查报告一

18日，国家统计局公布今年6月份房价数据。全国房价总体平稳，一二线城市房价同比涨幅连续回落，一线城市房价环比下降，折射了本轮楼市

调控政策的威力。

据不完全统计，自去年“9·30”调控至今9个多月时间，全国已经有超过60个城市或县区发布各种房地产调控政策。时至年中，今年春天起不断“加码”的楼市调控仍在继续。

新一轮调控给房地产市场带来了哪些变化？稳定楼市的长效机制如何落地？“新华视点”记者近日多地调研，探寻房地产市场的动态与走向。

房价之问：价格真的降了吗

今年以来，以北京“3·17”政策为起点，从北上广深等一线城市，到南京、杭州、厦门等热点二线城市，再到环京、环沪周边区域，新一轮范围更广、力度更严的调控席卷全国。

从国家统计局数据看，上半年房地产价格调控成效进一步显现，楼市分化态势依然明显。

一线城市房价稳中回落。截至今年6月，一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅均连续9个月回落。6月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比平均分别下降0.1%和0.2%。其中，北京二手住宅价格环比下降1.1%，深圳新建商品住宅价格同比涨幅收窄至2.7%。

截至6月，二线城市新建商品住宅价格同比平均涨幅连续7个月回落，二手住宅价格同比平均涨幅连续5个月回落，过热局面得到一定遏制。

同时，非自有资金不能拿地、现房销售、自持面积要求、限房价竞地价等措施限制了参与竞拍房企的对象，房地产企业拿地冲动相较以往减弱。记者调查发现，尽管大部分房企仍然看好一二线城市土地市场，但房地产开发投资增速呈现缓中趋稳走势。

但记者日前采访部分三四线城市，发现一些地方的房价有回温态势。国家统计局数据也反映出部分三四线城市的地价和房价出现上涨。

中山大学岭南学院房地产研究中心主任廖俊平指出，近年来，越来越多大城市的人口回流到原流出地，相当一部分回流到了三四线城市。据统计，部分三四线城市的回流农民工购房占比超过当地商品住房交易量的50%，有的县城甚至超过70%，自然推动了房价上涨。

调控之问：长效机制落地有多远

从限购、限贷、限价到限售、限商——上半年，一线城市和热点二三线城市，密集出台以“限”为核心的紧缩型需求侧调控措施，力图全面管控投机炒房。

记者注意到，在进行以“堵”为特点的需求侧管理同时，一些供给侧调控的“后手棋”也开始落子布局。

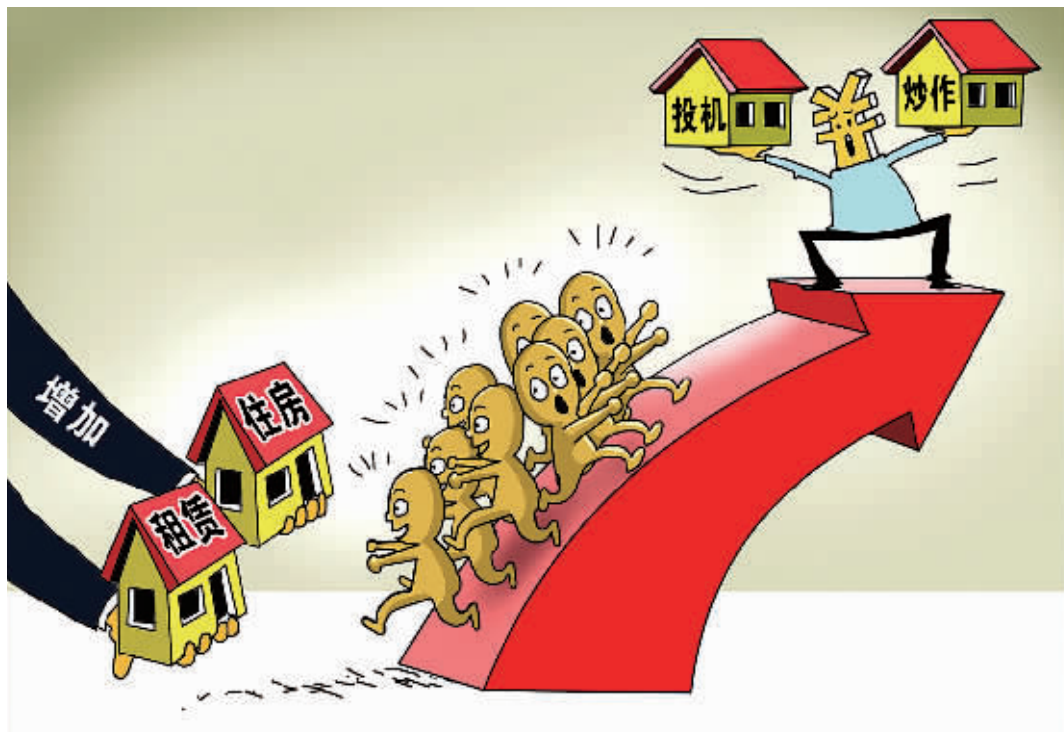
7月4日，上海位于浦东新区和嘉定区的两幅出让地块首开“只租不售”模式。3天后公布的《上海市住房发展“十三五”规划》提出，上海“十三五”期间计划供应5500公顷住宅土地，可提供住房约170万套，比“十二五”期间增加60%左右。

实际上，在上海公布未来5年供应计划之前，北京也开启了供给侧结构性改革的思路。未来五年计划供应住宅用地6000公顷，其中国有建设用地5000公顷，集体建设用地1000公顷，以保障150万套住房建设需求，其中包括50万套租赁住房。

以北京、上海等一线城市为代表的楼市“供应之变”表明，楼市调控重点正从最初的“打补丁”“堵漏洞”，向如今的“增供应”“调结构”转变，调控手段正由堵到疏、由抑投机转向稳预期。

5月底，住建部发布我国首个住房租赁和销售法规的征求意见稿，“购租并举”改革全面提速。大力发展住房租赁市场，预示着热点城市住房供应将从“重售轻租”跛行式供应体系，转向构建“租售并举”的供应新体系。

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞提出，政府各部门应协同发力推进房地产长效机制建设，既要完善供求、竞争与价格等市场调节机制，也要加强监管、调控和保障等政府调节机制；此外，住房、土地、金融、财税等配套改革要组合发力，通过条块纵横结合编制一张长效机制网，既兜住“住”的底线，又缚住“炒”的野马。 ■据新华社



人物专访

租售并举能解决年轻人买房难吗 万科郁亮：“轨道+物业”将是城市地产新出路

今年上半年，从中央到地方政府，宏观调控政策频频加码，市场出现了明显反应，房价上涨势头得到遏制。

如何看待这一轮的政府调控？“房子是用来住的不是用来炒的”如何实现？中国未来房地产走向何方？刚刚从王石手中接棒的万科董事会主席、首席执行官郁亮，接受“新华视点”记者独家专访，对房地产市场的焦点问题坦陈看法。

长租房应解决子女教育问题

记者：上半年，中国房地产的关键词就是调控，你如何评价这一轮的房地产调控？

郁亮：今天行业站在一个新的起点上。近期，上海表示“十三五”期间拟推出租赁住房70万套，其他部分城市也公布了类似计划，标志着一线城市正为解决居住问题做努力。

记者：住房租赁市场一直都有，现在重提租售并举有何深意？

郁亮：租售并举是建立房地产调控长效机制的重要举措之一，现在发展租赁市场更多的是在“补课”。

北上广深等城市，住房租赁市场需求很大，但现在主要是业主个人放租，服务商太少。万科是少数几个试水者之一，目前已经开办长租公寓1.2—1.8万间，计划今年做到10万间。

从政策看，目前的租金回报率1%—2%左右，这导致大家“赔本赚吆喝”；再者，长租房如何解决住子女的教育也是重要问题，如果长租不能解决小孩上学，那吸引力就会大打折扣。这些都

需要进行“制度性的”探索和破解，否则租售并举解决居住问题就会成为空话。

北上广深房价还会继续涨吗

记者：目前一线城市楼市出现“僵局”，而三四线城市房地产比较火热。你认为中国房地产市场的未来会怎样？

郁亮：之前中国的大城市是不断扩张“摊大饼”，近年来，特大城市的承载能力到了极限，要素价格上升，企业、劳动力外溢，加上轨道交通快速发展等因素，形成了城市圈、城市带的发展。目前，房地产行业简单地将城市划分为一二三四线已经不够，甚至已经失去意义，围绕一线城市、强二线城市的周边区域，伴随着城市圈带的扩张，都有很大发展空间。

轨道交通将极大加速第二阶段城市化的到来，在这个新阶段，住宅消费大有可为，租赁市场、轨道物业、养老地产和教育地产等前景广阔，房地产行业面临重新洗牌。

记者：有人说北上广深等一线城市核心区域还会继续上涨，你怎么看？

郁亮：现在对于房价的看法很多，关注的重点不应该放在涨跌上，而是如何解决这类大城市的居住问题，我认为方案也是有的。这些城市房价未来的走势，取决于土地供应，取决于第二阶段的城市化有没有过渡到轨道交通下的城市圈发展模式。例如东京都市圈，总面积1万平方公里，建成区面积达到8000多平方公里，其中70%是住宅。如此巨量的人口和住宅区，还能够保证多数市

民通勤时间在1小时之内，靠的就是“轨道+物业”。

房价很高年轻人买房怎么办

记者：现在大城市房价很高，年轻人很难买房，租售并举能解决这个问题吗？

郁亮：租售并举意味着一方面加大租赁住宅供应，完善相关体制机制建设，另一方面要提供更多可支付住宅。

我有一种“1153供给模式”设想，即：将房地产供应分为四个层次，第一个层次的10%是针对最低收入保障人群，通过货币化补贴租金的方式解决居住问题。

第二个层次的10%，则是对科技人才、医生、老师等人群，以低租金的租赁房、共有产权房等形式解决居住问题。还有一个群体是年轻公务员，他们也是社会的宝贵人才，是社会稳定的重要力量，他们也应该纳入这个范畴。但是这部分用房不能参与市场流通，否则就会出现经济适用房分配中的乱象。

第三个层次的50%，是要提供可支付住宅。可支付住宅是针对首次置业的年轻人，政府和开发商应当为他们提供买得起的房子。每个城市都应根据具体的物价水平、发展阶段推出足够的可支付住宅并制定稳定的指导价。政府要公开向社会承诺，每年的可支付住宅规划是什么，让大家做到“未来有房，心中不慌”；同时提供长期稳定的首套房金融支持方案，为他们置业提供实惠。

第四个层次的30%，是完全市场化、较为高端的商品房，这部分需求现实存在，不必过度干预。