



房价是把“双刃剑”，应保持理性、健康、稳定 全国人大代表为住房保障开“药方” 推进租售同权加快实现“安居宜居”



两会访谈室

嘉宾

- 刘志仁 全国人大代表，郴州市委副书记、市人民政府市长
- 袁建良 全国人大代表，国家开发银行湖南省分行党委书记、行长
- 胡建文 全国人大代表，湖南临武舜华鸭业发展有限责任公司董事长兼总经理

“住有所居”是每个人最朴素的愿望，近年来，“房子、房价”是全社会持续关注的热点，牵动着中国十几亿人的神经。今年政府工作报告提出要“让广大人民群众早日实现安居宜居”。从“住有所居”到“安居宜居”，这中间有多远的路要走？

■特派记者 黄京 刘璋景



3月10日，刘志仁代表（左一）、袁建良代表（左二）、胡建文代表（右一）做客两会访谈室，畅谈老百姓的“安居宜居”梦。记者 童迪 摄

【“成绩单”】

去年全省棚户区改造开工建设41.19万套

“棚户区住房改造2600多万套，农村危房改造1700多万户，上亿人喜迁新居”。——这是全国5年来的住房“成绩单”。胡建文介绍，我省的表现也相当不俗，仅在2017年，全省各类棚户区改造开工建设41.19万套，为国家计划数的102.98%，完成投资2111亿元；新增公租房分配入住19.06万套，为国家计划数的309.92%；下达中央和省级专项补助资金173.52亿元；全年实际完成农村危房改造18.64万户，完成率144%；全省危房改造资金平均每户达到了24480元。在他看来，这一连串的数据背后，真实反映了我省在棚户改造和危房改造上，下了功夫做出了成效。

刘志仁透露，在郴州，棚户区改造是十大惠民工程之一。“去年完成棚户区改造3.4万户，农村危房改造2.1万户，易地扶贫搬迁达9937套。”刘志仁表示，今年将确保完成棚户区改造8878户，农村危房改造1.05万户。“要实现这些目标，已将其纳入政府绩效考核”。

国家开发银行是我国保障房及棚户区改造的主力银行，袁建良表示，截至2017年底，国开行积极争取政策性资金，提供了湖南省棚改70%以上融资支持，贷款余额945亿元，惠及全省14个市州棚户区几十万居民，平均贷款利率低于同业水平。特别是在2017年，发放棚改贷款320亿元，创下历史新高。2018年计划发放300亿棚改贷款。

【公租房保障】 应“应保尽保”，外来务工者也要纳入

比市面价格低、租住稳定的公租房，帮助很多低收入者解决了无房住这个大难题。今年，政府工作报告特别提出，将加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。

对此，刘志仁认为，为新就业无房职工、外来务工人员提供公租房，将有利于城市建设和发展，特别是可以成为吸引高素质人才的一个抓手。“郴州目前累计建设的公租房为13.3万套，截至目前实施保障的户数是12.5万户。”实际上，郴州早在2015年就已将公租房保障范围从低收入家庭扩大到外来务工人员、新就业人员、孤老病残人员、烈

士家属、失独家庭、伤残病退军人、劳动模范、见义勇为人员等；2016年又将公交司机、环卫工人等劳动强度大的社会公益事业服务人员纳入保障范围。

袁建良表示，国家开发银行为了支持住房制度的改革，目前已利用其作为中长期投融资金融机构的专业经验和综合服务优势，在深圳、广州、上海和杭州四地试点，为这些城市公租房贷款，提供长期稳定的金融支持和全方位金融服务。在他看来，实现公租房“应保尽保”，关键在于把公租房建得又足又好又低。“足”就是量的要求，让数量上有保障，能够有效地覆盖到这些群体，不让“一房难求”；“好”就是质的要求，在房屋建设的针对性上要考虑这

【房价】 是把“双刃剑”，应保持理性、健康、稳定

“房子是用来住的，不是用来炒的”。那么，如何保持房价的理性、健康和稳定呢？刘志仁认为，要加强政府宏观调控。“当然分类调控很关键，各个城市的商品房价格并不一样，采取的措施也是不一样的，各地政府要根据实际情况稳定商品住房的市场供应，特别是保障性住房要加大推进力度。同时还要活跃二手房市场，规范化监督管理。”

袁建良则分析，房价是一把“双刃剑”。一方面，土地收入是地方政府十分重要的财政收入来源，房价高地价就高，政府“钱袋子”鼓了，才有财力来提供更多更好的公共服务、来加

强基础设施建设、来加大重点领域投入引导。同时，房地产的健康发展可以带动上下游产业，促进经济增长和就业。而且，房价上涨对有房的居民来说可以实现财产保值增值。另一方面，房价过高，也会造成居民负债过重、企业经营成本上升、抑制其他消费投资、贫富差距拉大、造成风险隐患等问题。所以，房价必须控制在一个合理区间。“相对较低的房价，有助于吸引更多的投资者和创业者，因为投资成本和创业成本会更低一些。”他坦言，高房价导致的产业空心化，会导致住房成本、居民生活物价水平的提高。实际上，国家开发银行作

些群体的特殊需求，比如：尽量多建简装房，拎包就能住。在教育、商业、交通等配套上要给予一定的保障；“低”就是价格要合适，不能给租户造成太大经济压力。要实现以上目标，一是要加大公租房建设，通过加大公租房小区建设、提高楼盘公租房配比等措施，加大供给力度；二是要严格控制成本，立足于公租房公益性定位，坚持“保本微利”甚至“保本无利”，通过地价减免、税费减免来降低开发成本，发挥金融作用，特别是争取好、使用好开发性金融、政策性金融工具，降低融资成本，最终降低租金；三是要加强规划，针对租户群体的特点，做好公租房的建设和资源配套；四是要积极支持专业化住房机构发展，发挥专业优势。

【措施】

完善住房租赁制度 推进租售同权

和国外相比，中国人更愿意买房而不是租房，似乎有房子才有家和归属感。而事实上，租房居住也是解决很多暂时买房困难人群宜居问题的有力帮手。为此，政府工作报告也提到了今年要“培育住房租赁市场”。刘志仁表示，一是完善住房租赁制度，二是加大租赁房源供应。同时要搭建信息服务平台，利用信息化、大数据，加强房屋租赁网络平台建设，确保信息发布真实透明，为大家提供安全可靠的渠道。

袁建良则认为，加快推进租售同权，让租房和买房享受同等的教育、社保等等待遇，有利于使租房切实成为实现“安居宜居”的途径。“租房也能像买学区房一样读书、落户，人们买房会更加理性，有利于房地产市场平稳良性发展。”同时还要丰富居民投资渠道，让居民有更多的选择，不必过度依赖通过买房来实现财产保值增值。

胡建文分析，实际从理财这个角度来讲，算上基准利率，租房比买房可能更划算。如何引导大家的观念“从买房变为租房”，政府还需要强化契约理念。“动不动就被房东‘炒’了，或者动不动租金就上涨了，都使得大家对租房望而却步。强化契约理念，租赁双方按约定行事，可以使租赁市场更为稳健。”