

政协委员聚焦楼市调控——

房产税限购令能否稳住房价



聚焦全国两会
 新华视点

中国房地产市场正在经历一轮幅度密集、力度空前的调控。当高企的房价遭遇调控的重拳,市场的走势变得扑朔迷离;比起房价本身,调控方式和效果变得更加引人关注;“最严调控”究竟能否让房价回归理性?在打击投资投机是否会误伤百姓改善性需求?房产税收怎么用?央企退出房地产业能不能撼动高房价?调控举措引发的一系列问题成为代表委员们关注的焦点。

“最严调控”会在多大程度上影响房价?

焦点:在新一轮房地产调控中,房产税试点和商品房限购政策被认为是力度最大的两记重拳。被称为“史上最严”的调控政策能否最终让房价回到理性的轨道、合理的水平?

【观点一】北京大学经济学院教授李庆云委员:开征房产税,如果力度大,范围广,对抑制房地产市场的投资投机行为,改变需求结构和需求量,进而对房地产虚高价格进行调节肯定会产生作用。所以想让房产税对调控房价起作用,需要将征税范围扩大到存量住房,对一套房免征,对多套房制定梯度的征税标准。

相比房产税试点,限购政策对房价的作用会更明显,现在成交量已经开始回落,相信价格会松动。由于中国的房地产市场化起步很晚,人多房少,市场房源存量不足

的问题会长期存在,所以限购政策应该有一个中长期的计划。

【观点二】财政部财政科学研究所所长贾康委员:房产税可以为地方政府开拓新税源,这对于解决土地财政有作用。但开征房产税的主要用意其实并不在降低房价。几十年城市化下来,中心城区的房价一定是总体上涨的,房产税本身无法改变房价上涨趋势。房产税的意义在于,为我国建立起一个不动产税的框架,形成比较合理的、成型的地方税体系,为分税制改革配套。

打击投机机会不会误伤正常需求?

焦点:提高二套房信贷成本的同时减少首套房贷的利率优惠;限购与否以拥有住房的数量和户籍为标准……旨在打击投机的各项举措是否对改善型商品房需求产生了严重的误伤?

【观点一】王超斌委员:限制二套房贷打击投资、投机可以理解,但首套房的优惠取消却加大了普通人的购房成本。

而“限购令”,则更是在大城市筑起了一道篱笆墙,把许多有正常购房需求的外来人员挡在了外边。以户籍标准为例,有人在北京工作了三四年,但因为拿不出五年的纳税凭证就不能买房,人家给北京作出贡献,不让人家买房没道理。如果有人有两套住房,想把其中一个置换成一个更大的,目前来看,他再买第三套房就会被限制,这种情况就会影响到他正常的改善型需求。

【观点二】清华大学经济管理学院金融系主任李稻葵委员:房地产限购的本质是

局部性的资本管制的机制设计。以差别化房地产贷款利率为例,它对不需要贷款的投资者无可奈何,也管不了从其他渠道融资的投资者。“限购”是常规调控手段失效的情况下所能采取的最后一剂药,在目前地产价格持续攀高的形势下,“限购”就像给高烧病人的一剂退烧针,有其副作用,但无疑是必需的。

房产税能否真正用于保障房建设?

焦点:房产税一旦全面铺开,意味着地方政府有了稳定的税源,这部分新增的地方财政应该用在哪里?

【观点一】山东经济学院房地产经济研究所名誉所长郭松海委员:长时间以来,地方政府之所以在保障性住房的建设上不积极,一是舍不得拿出能够创收的土地,二是舍不得拿出有限的财政。开征房产税在一定程度上,能够解决土地财政的问题,成为地方政府重要而稳定的税源,这对于地方的廉租房、公共租赁房等保障性住房建设无疑是个利好消息。不仅如此,这部分税收还可以像许多国家和地区一样将用于与公众利益相关的教育、卫生基础设施等公共服务支出。

【观点二】河南弘昌集团董事长陈世强委员:增加财政收入容易,增加财政支出往往是件难事。房产税征收可以减轻只靠土地搞财政的压力,但却没法从根本上解决这样一个问题。之前收取土地出让金时就曾明确规定,要拿出一定的比例用于住房保障建设,可执行的效果并不令人满意。因此,要征收房产税,就必须明确房产税这部

分财政收入的支出用途,不能把它简单的纳入预算,变成行政支出或是转作他用,应该明确这部分税收用于住房保障的属性。

央企该不该彻底退出楼市?

焦点:过去两年,央企创造了一个又一个“地王”神话,地价高涨推动了房价上涨的预期。为规范央企在房地产业的发展,去年国务院明令78家非房地产主业央企退出房地产市场。如何看待央企、国企退市?

【观点一】清华大学政治经济研究所所长蔡继明委员:与民营企业相比,央企有着太多不对称的竞争优势,巨大的资金积累、天量的信贷额度。央企参与房地产业对民营企业而言从一开始就是不公平的,这种不公平会助长垄断的产生,进而导致价格的失控。现在虽然很多央企按要求退出了房地产市场,但仔细观察行业内留下来的央企会发现,真正左右房地产市场的大企业都还在。带有垄断性质的大央企应该更多参与公共事业的建设,而不是进入竞争性和高利润的行业。

【观点二】绿色中原集团董事长宋丰强委员:在市场经济条件下,在房地产行业完全排除国企、央企不现实,也不可能。另外,从房地产调控的角度来看,央企对中央政策的执行力度应该更大。最近几年,带头降价的房地产开发企业几乎都是央企背景的企业,担负保障性住房建设的企业也多为央企背景的企业,所以央企涉足房地产不能简单否定。

(据新华社北京3月3日电)
 记者 罗宇凡 王宇 邓华宁

郭松海委员:

开征房产空置税

据新华社北京3月3日电(记者李延霞王宇)“目前我国部分大城市住房空置率已接近或超过国际警戒线。房屋空置浪费了稀缺的土地资源,造成资源享有的不公平,贫富差距加大。因此,征收房产空置税十分必要。”全国政协委员、山东经济学院房地产经济研究所名誉所长郭松海建议。

郭松海表示,房产空置税的纳税人征税对象应区分为两种情况。“对开发商竣工验收后进入流通市场的商品房,有一定数量合理库存,是客观必然。但如果为追求利润最大化,捂盘惜售,故意扭曲市场供需状况造成空置的增加,对这种操纵市场的行为,则应该征收房产空置税。而长期拥有闲置房屋

的业主,过多占有公共的土地资源,导致资源紧张,价格上涨,其消费行为产生负外部效应,为此应付出相应成本。”

郭松海表示,我国房屋空置的统计正在与国际逐步接轨,为开征房产空置税提供基础条件,但对房产空置税的征收,如果没有强制措施作保障,税收则无法实施。

为此,他建议建立城市统一的房产权属档案与信用档案体系,健全完善城市房地产市场信息监测体系,为试征房产空置税提供可靠依据。同时整合银行、房管、税务等部门的力量,建立个人房产权属与信用数据信息资源共享的平台,以此为依据,对房产空置税的纳税人采取强制执行措施。

许家印委员:

改造城中村降低房价

本报北京3月3日电(特派记者陈成智)城市房地产旺盛需求与老城区用地供应持续紧张的矛盾突出,成为推高老城区房价及城市整体房价的一大因素。为改变这种格局,全国政协委员、恒大集团董事局主席许家印拟向全国政协十一届四次会提交建议,加大老城区城中村改造力度,降低房价稳定市场。

许家印认为,尽管国家出台了一系列房地产调控措施引导合理消费、打击投机、抑制投资,但这些措施集中在需求层面,供需不平衡的根本矛盾未化解。他认为,应主动挖掘老城区的供应,加大老城区城中村改造力度。这既符合中国城市化发展的趋势,有助于提升城市形象和竞争力,改善城中村村民的生活水平和居住环境,更重要的是可以缓解房地产市场供需矛盾,降低房价、稳定市场。在分析老城区城中村改造的现状和存

在问题后,许家印建议:村民只对是否同意进行城中村改造进行投票,80%或以上村民投票同意进行改造的城中村,即由政府主导推向市场,实行公开拍卖;为了加快改造进度,建议城市的政府规划部门分区区域设定统一的区域规划条件原则,使同一区域不同的城中村改造项目规划要点基本相同,例如容积率、限高、公建配套比例等重要指标。这样可以在保证公平的基础上,大大加快各个改造项目规划要点的确定,同时避免推诿扯皮现象的发生,为公开拍卖节省大量时间;村民投票同意城中村改造,规划部门要尽快确定规划要点,国土部门即可将项目推向市场,实行公开拍卖。同时建议将竞买保证金缴纳比例提高到起拍价的60%到80%,以确保城中村改造有充足的资金,并由政府主导专款专用,由村民自主选择货币补偿或回迁安置。

李立新委员:

用“步行系统”医治交通拥堵

据新华社杭州3月3日电(记者岳德亮 黄深钢)“限购摇号让打算买车的市民焦虑不堪,牌照拍卖增加了消费者购车成本……其实,交通拥堵的根本原因决不能完全归结于车多,而在于城市缺乏科学规划”。全国政协委员李立新在接受记者采访时说,各地应确立“路权分配”理念,因地制宜建设“步行系统”,从根本上医治交通拥堵的“城市病”。

针对“各地多采取限购限行等‘头痛医头脚痛医脚’的应急性措施”,李立新委员认为,这些措施或多或少存在着这样那样的缺陷——拥有私家车并能顺利出行,是公民幸福指数的一个重要指标,限购限行,使公民失去了幸福感。

李立新委员表示,如果我们的城市规划更具前瞻性与合理性,那么城市交通拥堵完全可以限制在可容忍的范围内。

因为工作需要,李立新委员经常要到其他地方进行商务考察。他认为香港以“空中连廊”为代表的“步行系统”,在治理城市交通拥堵上最具优势——在香港闹市区,处处可见“人在空中走,车在地面行”的立体交通

景观。正因为人车各行其道,互不影响,香港街头虽然车多路窄,汽车总是飞来驶往。据李立新委员介绍,从上世纪90年代开始,香港开始大规模改造“步行系统”,在此后的10多年间,香港先后建成了长长短短的600条空中连廊和人行天桥,与地下通道相结合,组成了一个完善的“步行系统”,人们可以轻而易举地抵达各政府部门、港交所、客运码头、著名银行、保险公司、大型商场、电影院等,交通十分便利。

“香港的‘步行系统’实际体现了一种‘路权分配’理念,避免了内地很多城市常见的人车混行、人车争道现象,基本做到‘人有人路,车行车道’,城市交通秩序井然。”李立新委员表示,“步行系统”的建立,不仅可解决交通拥堵问题,还有助于营造城市的商业旺区,有利于提升城市的休闲品质。那些个性鲜明、创意突出的“空中连廊”、“人行天桥”,则可成为城市一景。

内地的大部分城市比香港拥有更为有利的地质自然条件,所以,李立新委员认为,内地大中城市完全可以因地制宜,选择最经济、最合适的“步行系统”建设方案。

代表委员为国产乳品质量安全支招

出重拳震慑造假者

据新华社北京3月3日电(记者黄小希 崔清新 余晓洁)一杯牛奶,寄托了人们对于健康的期盼。然而近年来,随着三聚胺胺、OMP等词汇从陌生变为熟识,人们对于国产乳制品的信任也大打折扣。春节以来,港澳地区更因内地消费者抢购进口奶粉,出现“奶粉荒”。

全国人大代表、浙江省公共卫生应急检测关键技术重点实验室主任卢亦愚认为,港澳“奶粉荒”折射出消费者对国产乳制品的不信任。这种信任危机正是乳制品质量安全事件不断累积的结果。

卢亦愚代表指出,乳制品行业之所以安全事故频发,与现有法律法规处罚力度不够有关。违法成本低,但由造假带来的利润却很高,这使不法分子容易产生侥幸心理,铤而走险。

“如果追责力度可以达到令造假者‘倾家荡产、伤筋动骨’的程度,才能对不法分子产生足够震慑,从而提高企业守法经营的自觉性。”卢亦愚代表说。

“相对于国内迅速增长的乳制品消费需求,我国奶源供应有限,集约化养殖场不多,散户供奶比例较大。处于产业链最低端的奶

源供应或收购环节出于盈利目的,可能往牛奶里添加非法物质。”全国政协委员、中国疾控中心教授李蓉建议,针对我国奶源现状,应建立健全添加违法物质举报监测奖惩系统,以引导行业内部自律。

尽管奶源有限,我国乳业现状却是企业数量较多且参差不齐。为此,李蓉委员建议,我国应提升乳业“门槛”,要求企业拥有自己的养殖场,或者对奶源供应、收购环节有很好的监控能力。与此同时,应进行有效的调控和引导,使奶源的供应量与市场需求相协调,使奶源供应与生产企业以及整个乳业真正实现互惠互利,形成良性循环。

全国政协委员、北京金诚同达律师事务所合伙人刘红宇则指出,乳制品质量出现问题,并不是标准的问题,而是对于这些标准本身的监管是否合理、是否有力。

“举例来说,奶制品生产企业对原料奶的收购标准有关于蛋白含量的标准,但我们不能光拿化验单看是否符合标准,否则仍然会出现‘过关’的奶含三聚胺胺的问题。”刘红宇委员建议,监控标准应该考虑根据奶牛数量推算能够提供多少奶制品,并以此判断奶源质量。

黄海委员:

银行卡刷卡手续费该降了

新华社北京3月3日电(记者熊争艳 吕晓宇)全国政协委员黄海3日表示,快速增长的银行卡刷卡手续费已制约了企业发展和银行卡的推广使用,应该让刷卡费用降下来。

曾在商务部长期工作的黄海委员,提供了这样一份统计数据:截至2010年末,我国已累计发行银行卡24.15亿张,数量居全球首位,其中90%为借记卡。全国银行卡支付联网的商户达到218万家,消费金额10.43万亿元。2010年,全国刷卡消费金额(剔除房地产、批发业等)占社会消费品零售总额的比例已经达到35.1%。

黄海委员说,目前,商户刷卡手续费的实际执行费率各有不同。据调查,一般超市、大

型家电卖场为0.5%-0.8%,大型百货为1%-1.5%,宾馆和餐饮为2%-3%。据中国人民银行统计,各类商户平均费率水平约为1%。

黄海委员指出,近几年,刷卡消费增长率远远高于企业销售和利润增长率,手续费支出占企业利润的比例越来越高。一些零售百强平均净利润率仅为1.2%,部分大型流通企业手续费支出已相当于纯利润的20%-25%。

黄海委员建议,应尽快启动银行卡费率调整工作,选择部分典型企业开展试点,探索不同模式定价的优劣,在此基础上不断完善方案。同时,要允许金融机构在更大范围内采取浮动费率,充分发挥市场机制作用,通过协商确定刷卡费率。



← 3月3日,人民大会堂前,几位摄影记者高高举起相机拍委员。



↑ 3月3日,全国政协十一届四次会
 议开幕大会场,成排的摄像机。



小李拍两会

本栏照片均由本报特派记者 李英挺 摄

3000多中外记者采访两会

2011年是“十二五”开局之年,也是中国中国共产党成立90周年。在这个特殊时刻召开的全国两会,吸引着世界的目光。

作为时代记录者和传播者的新闻媒体通过自己的镜头和笔触聚焦两会。据悉,目前报道采访今年两会的中外记者已超过3000名。



→ 3月3日,人民大会堂前,准备安检入场的记者排成长队。

赵林中代表:

推广工龄工资 缓解“用工荒”

据新华社杭州3月3日电(记者岳德亮 黄深钢)春节后企业普遍开工以来,长三角、珠三角等经济发达地区“用工荒”愈演愈烈。全国人大代表赵林中建议,有关部门可以考虑推广“工龄工资”来作为缓解“用工荒”的措施之一。

“工龄工资”是市场经济劳动用工制度的必然产物,其主要特点是承认员工对企业所作的“年资贡献”,使员工对所在企业产生归属感。据赵林中代表介绍,在我国,自1993年工资改革以来,有条件享受“工龄工资”的劳动群体主要集中于两类人,一是各级公务员,二是事业单位人员。一般的国有企业早已废弃了“工龄工资”,更不用说民营企业了。

赵林中代表认为,在员工正常的工资奖金之外计发“工龄工资”,可以有效减少员工的流动性,缓解“用工荒”,企业和员工都可以从“队伍稳定”和企业发展中分别受益,获得“多赢”的效果。在时下普遍的“用工荒”面前,“工龄工资”制值得在更多的企业推广。

产业升级·“人口红利”消失·保障缺失

——点击“用工荒”背后的关键词

今年春节过后,“用工荒”再次成为人们关注的焦点。今年的“用工荒”比往年来得早、来得猛,而且蔓延到传统的劳务输出大省安徽、河南等地。频繁出现的“用工荒”现象究竟因何而起?背后有哪些深层次问题?如何采取有效措施应对?来北京参加全国两会的一些代表委员对此作了分析和探讨。

关键词一:产业转型升级

全国人大代表、中国社科院人口与劳动经济研究所所长蔡昉表示,2010年各地农民工工资普遍上涨了20%左右,在这一背景下,沿海许多中小企业承受不了成本的上升,有的向中西部转移,这样就导致中西部地区对劳动力需求的增加。这是一件好事,劳动力工资会在这种“争夺”中逐渐上升。

全国政协委员、中国社科院研究员景天魁认为,“用工荒”现象不仅仅是就业问题,还与产业升级转型有关,应加快产业升级以解决“用工荒”。

“一方面,企业和政府要想办法大量地组织农民工培训,提高他们的技术能力;另一方面要支持中小企业特别是那些处于低端产业的产业转型升级,减少对劳动力成本的依赖。”景天魁委员说。

关键词二:“人口红利”消失

蔡昉代表的研究显示,在长期的低生育水平下,我国的人口年龄结构已发生变化。2013年至2015年左右,我国劳动年龄人口增加将接近顶峰,农村剩余劳动力向外转移也将接近尾声,“人口红利”消失,人口老龄化趋势不可逆转。

东北财经大学党委书记艾洪德代表也认为,“用工荒”现象意味着长期以来支撑中国经济增长的巨大“人口红利”行将消失,中国将进入劳动力成本攀高的时代,长期以来依靠廉价劳动力的经济发展模式已经无法维系。

“中国经济必须进行一场‘重生’,实现产业升级,提高资源利用效率,提高产品附加价

值,把传统制造业改造为先进制造业,提高核心竞争力。这样不仅能提高我国经济发展质量,而且能实现充分就业。”艾洪德说。

关键词三:社会保障缺失

眼下,随着新一代农民工成为打工者主体,农民工维护自身权益的意识越来越强。高强度、低工资、无保障的工作再也难以吸引越来越城市化的“新生代农民工”。

蔡昉认为,目前,农民工市民化的条件和时机已经成熟,城市的承载能力在逐步提高,应该从“十二五”时期开始起步,逐步解决农民工及其家庭成员的市民化问题。对新生代农民工的新特征、新诉求和新问题要给予特殊的关注。

(据新华社北京3月3日电)
 记者雷敏 王希 李延霞



聚焦全国两会
 专题