



重拳调控看走势

——代表委员把脉房价



3月4日,十一届全国人大四次会议在北京人民大会堂举行新闻发布会。大会发言人李肇星介绍本次会议的有关情况,并回答中外记者的提问。 本报特派记者 李英挺 摄

李肇星回答中外记者提问

权威解读

据新华社北京3月4日电(记者霍小光、周英峰、李忠发)十一届全国人大四次会议4日上午在人民大会堂举行新闻发布会,大会发言人李肇星就会议议程和人大及其常委会工作等问题回答中外记者提问。

审查和批准“十二五”规划纲要将是本次会议的重要议程

李肇星说,本次大会的一项重要议程是审查和批准“十二五”规划纲要。今年的特点是政府工作报告中将把年度工作与“十二五”规划纲要一起进行报告。

他说,这次会议审查的“十二五”规划纲要(草案)将提出今后五年我国经济社会发展的主要目标、战略重点、重大举措等任务。纲要在指导思想上坚持以科学发展为主题,以加快转变经济发展方式为主线,明确推动发展的政策导向,在发展目标上突出科技教育、资源环境、人民生活等指标,在主要任务上细化政策举措、工程项目安排,使发展重点进一步落到实处,增强了针对性和可操作性。在形式上采用了导向型标题,在规划指标、工程项目方面设置了专栏,增加了城镇化战略格局等彩图,更为新颖直观。

2011年国防费预算6011亿元增长12.7%

李肇星表示,中国一贯主张控制国防费的规模,按照统筹经济建设和国防建设相协调的方针,合理安排国防费用。如果获得本次全国人民代表大会会议的审查批准,2011年国防费预算为6011亿元人民币,比上年预算执行数增长12.7%。国防费预算占当年全国财政支出预算的6%,与前几年相比,所占比重有所下降。

李肇星说,国家高度重视稳定消费价格总体水平,保障群众的基本生活问题。各地、各部门已积极行动,全面展开稳定物价、安定群众生活的工作,取得了积极成效。2011年CPI的预期调控目标设为4%左右,这反映了价格变动趋势,又表明政府控制价格过快上涨的决心。

关于贫富差距问题,李肇星说,目前确实存在区域发展不平衡、地区发展不平衡、城乡差别、贫富差距等问题。我们坚持走共同富裕的道路。

抓住稳物价的“牛鼻子”

——代表委员解析评点国家稳定物价政策

热点

国务院总理温家宝日前与网民在线交流时提出,解决物价问题最重要的措施是四个方面:控制货币流动性、努力发展生产、搞好流通、管好市场。代表、委员就这四大措施进行了点评。

举措一:控制货币流动性

解决物价问题要控制货币流动性,也就是管好物价上涨的货币因素。全国人大代表、中国人民银行济南分行行长杨子强告诉记者,现代市场经济中,物价都是用货币来表现,货币因素对于物价上涨具有重要作用。但也不能由此判断一切物价上涨都是由货币偏多和货币政策宽松所引起的。物价上涨除了与货币因素有关外,还受供给冲击、成本推动、输入型通胀、理顺资源产品价格等因素影响。“随着货币政策转向稳健和央行流动性管理的持续加强,货币因素对物价的推涨作用将减弱,并逐步转变为稳定物价的积极因素。”杨子强代表说。

杨子强代表认为,如今的货币政策,正在体现从应对国际金融危机的特殊状态向常态回归的要求,有利于处理好保持经济平稳较快发展、调整经济结构和管理通胀预期的关系,特别是彰显了国家把稳定物价放在更加突出位置、治理通胀的决心。

举措二:把米袋子、菜篮子当作头等大事抓

为抗击今年北方一些小麦主产区的特大旱情,中央政府花了129亿元支持抗旱浇水。努力发展生产,特别是农业生产,落实“米袋子”省长负责制、“菜篮子”市长负责制是政府稳定物价的基础性工作。全国人大代表、杭州市市长卢亚娟告诉记者,杭州市已经提出了4%左右的物价调控目标,要确保完成这个目标,就要依靠科技进步,大力发展现代农业。

记者 黄深钢、刘铮、岳德亮(据新华社北京3月4日电)

他说,中国国防投入在世界上相对较低,中国有限的军事力量完全是为了维护国家主权和领土完整,不会对任何国家构成威胁。中国的国防费是透明的,不存在所谓的隐性军费问题。

李肇星强调,中国非常重视同邻国的友好关系,奉行与邻为善、以邻为伴的周边外交方针,愿同周边国家共同营造和平稳定、平等互信、合作共赢的地区环境。

新一届人大换届选举将按修改后的选举法分配名额

李肇星说,修改后的选举法规定城乡按相同人口比例选举人大代表,并保证各地区、各民族、各方面都有适当数量代表。李肇星表示,在新一届人大换届选举时,各地都将采取措施,按照修改后选举法的原则和规定做好人大代表名额的分配工作。全国人大及其常委会还将依法就全国人大代表名额、选举及分配问题作出决定,并对地方人大代表名额分配的工作加以指导。

李肇星指出,中央政府重视户籍制度改革,顺应经济社会发展要求和群众愿望陆续出台了一系列措施。根据中国国情,农民还可以在县及所在镇解决户口问题,将来还会逐步扩大到中等城市。

2011年CPI预期调控目标设为4%左右

李肇星说,国家高度重视稳定消费价格总体水平,保障群众的基本生活问题。各地、各部门已积极行动,全面展开稳定物价、安定群众生活的工作,取得了积极成效。2011年CPI的预期调控目标设为4%左右,这反映了价格变动趋势,又表明政府控制价格过快上涨的决心。

关于贫富差距问题,李肇星说,目前确实存在区域发展不平衡、地区发展不平衡、城乡差别、贫富差距等问题。我们坚持走共同富裕的道路。

聚焦全国两会 特稿

记者4日连线住房和城乡建设部,实时监控信息显示:随着一系列“调控重拳”的相继出手,部分城市房价过快上涨的势头正在得到初步遏制,但是,北京、上海等一些特大城市的房价尚未见到明显回落。

出席全国两会的代表、委员密切关注房地产领域的“风吹草动”,他们结合政府的调控措施对2011年房价走势进行把脉。

供给侧:政府“加力”,缓解压力

快速增长的住房需求与供给不足形成的失衡,是房价持续上涨的一个源动力。为更好缓解这一矛盾,今年政府出台的一记重拳是在供给侧“加力”,大幅度增加保障房的建设力度,其竣工面积将首次超过商品房。财政部有关负责人介绍,按1000万套计算,中央财政将给予补助1000亿元以上,力度前所未有。

“这是增加有效供给的有力措施,有助于从根本上改变住房市场的不合理结构,为持续‘发热’的中国楼市‘退烧’。”全国人大代表王明义说。

怎样确保中央精神落实到位,而不是把它当成“面子工程”和“政绩工程”,是决定保障房建设能否发挥调控作用的最关键因素。日前,中央与各地签署了2011年保障性住房“军令状”,完不成目标任务或进度迟缓者将被约谈、问责。“过一段时间,保障性安居工程协调小组将组织对各地今年年度计划的安排落实情况,以及工程质量、进度等进行全面督查。”住房和城乡建设部部长姜伟新强调。

聚焦全国两会 新华时评

我国保障性住房建设正进入大规模发展期,根据部署,今年将完成开工建设1000万套的任务。对这一事关千万百姓的民生工程,不仅要完成“数量”,更要确保“品质”,对各地政府来说,这是必须面对的双重考验。

面对保障房建设的空前力度,一些代表委员表示振奋,也难掩担心。“好政策离不开好的落实,保障房这块蛋糕要做大更要做好,一要做好,二要防止完不成,二要防止一建了之。”全国人大代表夏绪恩说。

聚焦全国两会 建议

林燧代表:建议取消商品房预售制和公摊面积

据新华社北京3月4日电(记者黄深钢、岳德亮)“要真正落实中央调控高房价的政策,各地除了要进一步研究房地产调控管理的新举措,还应注意及时革除过时的老制度。”全国人大代表林燧在接受记者采访时说,建议取消商品房预售制和公摊面积,与国际接轨。

从上世纪90年代中期住房制度改革以来,我国一直实行商品房预售制度,也就是人们所称的“期房”。在我国房地产市场发展初期,这种边销售、边建设甚至先销售、后建设的模式,有效缓解了房地产企业资金紧张的状况,推动了房地产市场的繁荣,对开发商群体迅速成长也起了很大作用。

林燧代表认为,商品房预售制度仅仅只能帮助开发商快速回笼资金,对购房者并没有实质的帮助。相反,八成以上的商品房交易欺诈与纠纷,都与期房有关系。而炒房号、内部认购等源于期房销售的衍生现象,则是现在中国楼市炒作者最快捷、最容易产生暴利的手段。

随着房地产市场的不斷发展,目前经营良好的房地产商已积累了一定的实力,资产规模过百亿的地产公司随处可见。中央政府应可考虑取消现行的房屋预售制度,改期房销售为现房销售。“建立现房销售制度有两点明显的好处,一是能遏制因恶意炒房而导致的房价飙升。因为现房销售并办好房产证后,你再炒就要缴各种税费,成本上划不来了。二是能够降低购房风险。消费者与开发商一手交钱,一手交房,

傅企平代表:建立直补换租流转机制让限价房便宜又“便民”

据新华社北京3月4日电(记者岳德亮、黄深钢)“近年来,政府不断加大限价商品房等保障性住房的建设力度,但限价商品房的配售和管理方面的限制性措施,给申请人的工作生活带来不便,给城市交通带来了压力。”全国人大代表、浙江奉化滕头村党委书记傅企平说,应该建立“限价商品房”换租等多种流转机制,以合理配置资源,让限价房便宜又“便民”。

郭广昌代表:适时制订“居民收入增长计划”

据新华社北京3月4日电(记者杨金志、张辛欣)“民富与国强一定是相辅相成、互相促进的。”全国人大代表、复星集团董事长郭广昌4日说,建议政府适时制订“居民收入增长计划”,由政府提供政策引导,企业积极参与配合,以推动经济发展和社



两会网民最关注“热点话题”回顾。 新华社发

随着低价格、小户型、齐功能的保障性住房逐步竣工并投放市场,越来越多的普通群众将住有所居,商品房价格“一股独大”的失衡局面将得到改变。

需求侧:提高成本,管住房价

严格房地产开发贷款、提高二套房信贷成本,减少首套房贷的利率优惠……新一轮房地产调控到指银行信贷与成本提高。

中国的住房金融体系是以银行信贷为主的体系。监管部门的一项估计显示,来自银行的贷款至少占房地产开发资金的70%。“没有银行的支持,多数楼盘都无法支撑。”

一些来自房地产领域的代表委员坦言。上世纪90年代,由于资金链断裂导致的中国房地产泡沫破灭,使银行背负巨额的坏账,教训深刻。全国人大代表、中国人民银行调查统计司司长盛松成认为,当前提高借贷成本的举措,有助于从需求侧管住房价。

“其实,只要管住银行,就可以管住房价,房地产业‘价格蒸蒸日上’,场面欣欣向荣”的现象就可以得到改变。”全国政协委员、山东经济学院教授郭松海说。

治标:用“限购绳”勒“房价烈马”

截至2月24日中午,房价过高,上涨过

快的35个城市中,包括北京、上海、天津在内的20个城市已经新出台或调整了住房限购措施,但仍有14个城市尚未出台。当天下午,姜伟新在全国保障性安居工程工作会议上对这些城市逐一进行了点名,这在以往并不多见。限购令这条“缰绳”能否勒住“房价烈马”?

统计显示,受“限购令”影响,北京市场网签总量锐减,2月份不到1万套,相比1月份下调六成,创一年来月度新低。“购房狂热的萎缩,势必带来房价涨势的趋缓。”全国政协委员、清华大学教授蔡继明说。

目前的房价尚未出现实质性跳水,是“稳中有降”已被越来越多的代表委员视为2011年中国房价走势关键词。“也应看到,限购毕竟是特殊时期的特殊之举,‘乱世用重典’,但其作用往往较多体现在治标上。”全国人大代表、建业集团董事长胡葆森认为。

治本:终结“土地财政”考验地方政府

总额2.7万亿元,同比增幅70.4%——国土资源部负责人年初披露的我国土地出让金数据被一些代表委员反复引用。“‘土地财政’愈演愈烈的状况,既是对地方政府理念与能力的一种考验,也直接关系到房价走势。”全国政协委员、北京大学经济学院教授李庆云说。

国家在新一轮调控中出台一系列硬措施和硬约束治理“土地财政”顽疾,其中包括,各地土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于10%。

住房和城乡建设部披露,这些措施在一些地方收效明显,内蒙古、吉林等省区提取的比例达20%;有一些省份并没有达到要求。“各地要切实做到应提尽提,专款专用。”姜伟新要求。

抑制房价的非理性上涨,最根本的还是要终结“土地财政”。“当前一味强调土地收入而不为居民的保障性住房建设提供资源,将背离群众的根本利益。”全国人大代表、贵州铜仁地委书记记者国勋认为。

记者 谢登科、郑晓亮、王宇(据新华社北京3月4日电)

聚焦全国两会 声音

黄奇帆代表:公租房完全可以在全国推开

新华社北京3月4日电(记者孙奕、朱薇)针对社会关注的重庆公租房建设问题,全国人大代表、重庆市市长黄奇帆4日在接受记者采访时说,公租房完全可以在全国推开。黄奇帆说,公租房是保障房,因此在建设中享受中享受施工税、交易税、土地出让金等政策,在配套商业、卫生、教育的同时不收配套费,也不赚什么利润。“只要满足这个出发点,政府应该可以做到,国家也是这样要求的。”

此外,公租房建设资金来源问题,黄奇帆还向记者算了一笔“经济账”。他举例,从2010年起的三年内,重庆市将开工建设4000万平方米公租房,这需要1000亿元资金。一方面,政府将出300亿元资本金,剩下700亿元融资,可以用银行贷款,保险公司、社保基金融资等方式实现。这种投融资的模式,黄奇帆认为“符合现代市场经济模式,一样可以推开。”

谈到怎样还本付息的问题,黄奇帆认为有三个资金渠道解决。一方面,公租房要收取租金,以一平方米10元左右的标准为例,一年能收到约48亿元,可用这笔钱还利息;另外,在建造4000万平方米公租房的同时,还要建造至少300万平方米如商业等配套设施,政府在配套设施买卖差价上可以赚300亿元;最后,公租房建成后三五年里,会有老百姓拿较低的价格买房买下来,作为自己的产权房,这一部分预计能实现约400亿元收入。“这三个来源是可以平衡本金和利息的。”

“这样的投融资模式,只要想清楚了,我相信是完全可以干得起来的。”黄奇帆说。据了解,今年重庆市将拿出1000万平方米公租房申请,其中上半年有400万平方米公租房。

宗庆后代表:提议明确70年住宅建设用地使用权期满后处置办法

新华社北京3月4日电(记者黄深钢、岳德亮)“在‘买房等于交70年租金’的政策背景下,老百姓无法拥有真正的恒产,这既不利于提升、改善人民福利和生活品质,也不利于我国房地产市场的长期健康稳定发展。”全国人大代表宗庆后建议,尽快对有关住宅建设用地使用权期满后处置办法的法律进行修订,予以明确。

根据相关规定,我国现行的居住用地使用权最高出让年限为七十年。而《物权法》又进一步规定,住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。宗庆后代表认为,《物权法》关于“自动续期”的规定仅仅是兜底而原则的,并未涉及广大群众关心的在续期时使用权人是否再需要支付费用这一问题,目前也没有其他法律法规对这一问题作出明确的规定。

宗庆后代表建议应当以“到期后自动无偿续期”为原则,进一步明确《物权法》关于“自动续期”的规定,确系由于社会公共利益需要收回的情况应按当时的市场价予以补偿。同时法律应当对“社会公共利益”的范围作出明确的界定。

加居民收入。“我们可以借鉴国际上的成功经验,制订居民收入增长与经济发展同步增长计划,引导社会各方力量形成合力,为经济社会的持续发展提供动力。”他说。

郭广昌代表认为,推动居民收入增长,政府负有首要责任。首先,公共财政要保障和改善民生提供有力支撑,继续加大在教育、医疗、养老保障等领域的投入。其次,政府还要利用好税收调节杠杆,支持中等收入群体发展壮大,推动形成“橄榄形”社会。

傅企平此前在调研时了解到,目前我国限价商品房的配售主要依赖于政府计划和行政权力。限价商品房基本上难以进入市场流转,申请人的选择权十分有限。擅自向未经区县住房保障管理部门确定的申请家庭出售限价商品住房的,由所在区县住房保障管理部门责令其限期收回。

这样的限价商品房配置模式带来的