



让房子回归居住价值

□洪乐风

楼市目前的调控状况,至少表明了决策层的决心,就是要赶快让房地产的虚火退去、高烧降下,而且见效最快的手段,一是行政限购的重启,二是银行信贷比例的调整。

换一个角度看,每一次调控都是一堂生动的政治经济学课,都在锤炼治理者讲政治懂经济、按规矩办事、因城施策、一城一策的务实能力。

这一治理能力现代化的关键,概括起来无非务实两个字。务实的调控与务实地落实调控。简单说,就是从实际出发,从城市发展的一砖一瓦与民生改善的一事一物入手。比如,老百姓苦于房子总价高,首付凑不够,那么银行的贷款支持当然不能少。可是过犹不及,贷款一旦泛滥,结果必然杠杆越来越高,反过来推高房价,更超出了老百姓的购买实力。所以,贷款到底放多少,放给谁,放多少年,利率怎么浮动,各地治理者要和金融机构一起算,决不能大撒把地把地交给盲目非理性的市场说了算。

纵观房地产调控20年,五六轮的进进出出,有成功的经验也有惨痛的教训。总结经验、吸取教训,调控才不再是纸上谈兵、空中楼阁,只有紧紧跟着地气的政策才有底气,才能让房价服软,让老百姓得到实惠。各地的好政策已经不少,无需在政策上动摇反复、自废武功了。沿着正确的民生道路走下去,市场的预期才会稳定,房子才会一步步回归其居住的使用价值。路虽远,行不至。房价的野马总的来看还没脱缰,共同努力抓住政策的核心,定能去虚火、降杠杆,把资金转移给嗷嗷待哺的实体经济。



近十几年来,中国对房地产调控都是以短期、需求端为主,采取多是限购、限贷措施来抑制需求来控制房价,但这种单一需求调控却难以抑制房价上涨预期,导致房价越调越高。

中国人民银行参事盛松成。



中国在城市化过程中,房地产应该占更大的比重。如果房地产没有一定的比重,不足以支撑中国经济发展。

房地产商会执行会长任志强。

如何管住炒房

炒房得社会高度关注

刚刚闭幕的中央经济工作会议提出看看业内权威专家如何解答这些问题



怎样界定炒房

炒房的弊端有哪些

房子是用来住的

我们又该怎样管住不是用来炒的



哪些行为算炒房?

记者:我们平日里经常说炒房,能否给它一个清晰的定义?

清华大学房地产研究所所长刘洪玉:它的实质是住房投机,基本特征是:买的既不是为了自己住,也不是为了租给别人住,而是闲置在那里等待房价涨起来后转手出售。也就是说,买的目的是为了卖,为了获得买卖差价或增值收益。

记者:通常来说,投机性购房肯定算炒房,那么投资性购房算不算?如何区分投机与投资呢?

刘洪玉:我认为,区分投机与投资的一般原则是:如果买的目的是为了卖就是炒,如果买了房子,闲置在那里不使用、不出租就是炒,如果买房后,把房子租出去,虽然也不排除业主在之后的某个时间点把房子卖掉获得增值收益,

但还是可以这种行为叫做住房投资,不属于炒房。

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞:正如你所说,投机性购房具有典型的炒房特征。而对于投资而言,大致分成两种:一种是待价而沽的住房投资买卖,这种投资的目的就是为了等过一段价格上涨之后再卖出,它与投机的区别仅仅在于持有的时间比较长,我认为也算炒房行为;第二种:投资购买长期持有,但用于出租给他人居住,这种投资具有居住属性。通过购房面积、实际用途、购房杠杆资金比例、买卖时间长短等可以大致确定是否属于炒房。

记者:炒房有哪些弊端,会带来什么后果?

国务院发展研究中心市场经济研

究所原所长、研究员任兴洲:炒房的危害是很大的。从过去一年来房价过快上涨的城市来看,炒房带动了社会的集体恐慌,不断地、快速地推高房价,造成了房地产泡沫,也使房价严重背离了其自身价值和当地百姓的收入水平。房地产行业的特征是产业链特别长、与金融联系十分紧密,所以当楼市泡沫过高就存在着相当大的风险隐患,一旦泡沫破灭,很可能带来系统性的挤出效应,人们不愿意投资实业,觉得干什么都不如炒房,这不仅不利于实体经济的转型升级和创新,而且

会扭曲整个社会的价值观、财富观,长远来看,对我国未来的总体竞争力会带来很大的负面影响。

倪鹏飞:炒房不仅会拖累居住的基本属性,导致房价高涨,还会产生许多不能容忍的危害:炒房使得市场需求大大超过真实的居住需求,不仅影响到价格,还会通过价格影响供给,造成资源错配和严重浪费;炒房不创造任何价值,但它造成的楼市短期虚假繁荣和高额利润,导致全社会资源要素向房地产聚集和流动,严重影响创新创业、实业发展、结构调整、转型升级。

怎么管住炒房?

记者:2016年,我国部分城市房价出现过快上涨。炒在这其中扮演了什么角色?房价为什么会炒起来?

刘洪玉:在这轮房价上涨中,炒房扮演了推波助澜的作用。过去一年,部分热点城市的房价上涨了50%以上,买房时还能使用住房抵押贷款加杠杆,使得一些炒房者的自有资金投资收益率超过100%。市场上有不少人深谙此

道,甚至把炒房当成了自己的职业。

任兴洲:今年部分城市房地产火爆,房价快速上涨,炒房之风又起的原因是多方面的:货币政策相对宽松,制造业下行压力较大,大量信贷资金未能流向实体经济,而是脱实入虚,进入到资产领域,尤其是进入房地产市场。加上去年以来多次降准降息,信贷条件宽松,使居民购房的能力和意愿明显提

升。另外,一些热点的二线城市以去库存的名义,将原来实行的限购政策取消,也给炒房行为提供了条件。当然也要看到,并不是全国所有城市都存在炒房的问题,一些三四线城市房地产市场并不热,去库存的压力仍然相当大,住房市场城市间分化的特征比过去更加明显。

记者:管住炒房的手段主要有哪些?哪些可作为常规手段,哪些应作为非常手段,如何更好地使用?

刘洪玉:要管住炒房,一是可以通过信贷政策加大炒的负担(提高贷款

利率),降低炒的能力(提高首付比例甚至不提供住房抵押贷款)。二是通过税收政策给炒房者去动力,比如炒的套数越多、交易越频繁,交易环节各税种的税率越高等。国际上,一般都会对炒房行为征收比较高的交易税和资本利得税,识别的方式主要是看该住房是否为家庭的主要住房,以及住房持有期的长短。非主要住房、持有期在3年以内的,一般会面临比较重的税。行政色彩浓厚的限购或购房资格管理可以作为临时的最后的手段。

(节选自《人民日报》)



转角设计化腐朽为神奇

1平方米能干什么?或许,你认为1平方米不重要,但是,对于房子的设计师来说,这1平方米有很大的用处。如何巧妙利用家中的转角空间,成了大家装修时需要考虑的问题,来看看别人是怎样化腐朽为神奇的吧。

本版图片均源自网络



同一小区的房子房价也会天差地别

□陈曦照

不管是对于买房人还是卖房人来说,当着手找房或者准备卖房时,总发现同一地段甚至同一小区的房子价格往往会有天差地别。造成这种价格差异的原因都有哪些呢?为啥人家的房子就那么值钱呢?

●污染源问题

一个小区周边的污染源主要包括噪音污染(车辆、人流、施工、闹市等)、灰尘污染以及异味污染(餐厅、烧烤摊、垃圾站等)等。

距离底商、停车场、运动场、儿童游乐区、老人活动区等活动、嘈杂污染源近的房屋,价格肯定会比小区其他的房源价格要低,而远离这些地方的房源肯定比临近这些地方的房源价格要高。

●交通问题

这里的交通是指的出入小区绕不绕。比如买房时候销售说的好好的,到公交站步行10分钟,然而说不定从你家楼下走到小区大门口就要15分钟,然后再到公交站,半个小时就过去了,这对于上班族来说简直是劫难。

●房屋朝向问题

房屋朝向好坏能直接影响居住者的心情,采光好、通透性强的房屋住起来舒适度高,人人都想要。所以,主活动区(可以是客厅也可以是卧室,看个人活动情况)朝南的房屋和朝向不好的房屋是存在价差的。

●楼层问题

楼层高低决定了电梯数量等公共配套,会影响房屋的使用面积。另外,不同楼层视野、日照、噪音等情况不同所以不同楼层的价格也不一样。

●开发商品牌问题

对于同一地段的小区来说,往往开发商名气越大小区价格越高,虽然,名气并不等于楼盘质量,但出于人们对于大品牌开发商的信赖,大多数购房者仍会将品牌开发商列为首选,买房的人多了,楼盘的价格自然也就上去了。

●装修问题

虽说有些客户喜欢毛坯房,但是精装修的房子卖相也好,而且对于需求精装房的购房者来说,装修精美也是一大优势,既可以节省成本,又可以立即入住,即使价格略高,购房者也会考虑。



●平价房

是根据国家安居工程实施方案的有关规定,以城镇中、低收入家庭住房困难户为解决对象,通过配售形式供应,具有社会保障性质的经济适用住房。其建房地由政府划拨,配售对象及配售价格由政府管理部门审核认定。

●廉租住房

是指政府和单位在住房领域实施社会保障职能,向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房。

●花园式住宅

也叫西式洋房或小洋楼,也称花园别墅。带有花园草坪和车库的独院式平房或二、三层小楼,建筑密度很低,内部居住功能完备,装修豪华,并富有变化。

●公寓式住宅

相对于独院独户的西式别墅住宅而言。一般建在大城市,大多数是高层,标准较高,每一层内有若干户单独的套房,包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房、阳台等等,供一些常常往来的中外客商及其家眷中短期租用。