

广东多层次促供应破冰，有利市场平稳良性发展

2014年2月20日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/杨科伟

17日，广东省住房和城乡建设工作会议印发了《广东省住房和城乡建设事业深化改革的实施意见(征求意见稿)》(以下简称征求意见稿)。征求意见稿提出，在完善住房保障和供应体系领域，通过探索公有产权住房模式，建立共有产权住房制度；构建城乡统一建设用地市场；未来广东或将通过房产税促进闲置住房出租，降低二手房交易成本，允许提取住房公积金支付购房首付款和房租等多层次促进市场供应，鼓励自住型，遏制投资投机型住房消费。

降低二手房交易成本，平抑新房市场价格

过往楼市调控重要手段之一就是设置越来越反复的存量房交易环节、增加越来越多的税费，希图减少楼市炒作的频率和收益率进而平抑投资冲动，屡调屡涨的结果表明，这种措施不但没有遏制楼市投机炒作风潮，反而由于税费转嫁最终居住者而徒增购房支出，推高房价。过高的二手房交易成本，一方面也将众多购房者推向了一手新房市场，导致供需失衡，另一方面也导致存量房业主“转售为租”或者“撤牌停售”，减少了二手房市场供应。故而，近年来市场对二手房交易成本过高使得调控屡不奏效的因果关系的诟病越来越多，简化交易环节、降低交易税费成本的呼声越来越高。

《征求意见稿》在建立多层次住房供应体系中提出的一大亮点即是，“进一步简化存量住房交易手续，降低交易成本”。这项改革一旦确立，不光是对二手房市场，乃至整个房地产市场平稳发展无疑是一大利好。在当前限购、限贷政策的大环境下，投资需求大幅减少，短期炒作获利的投机需求比例更低，市场以刚需和改善置业自住需求为主。简化二手房交易环节、削减二手房交易成本，可以有效地吸收自住需求，相对活跃的市场交易又会带动更多存量房源挂牌投放，二手房市场进入良性循环，另一方面，在需求一定的情况下，二手房市场成交势必减少一手新房需求，有效缓解新房供需矛盾，平抑新房市场价格。

《征求意见稿》在促进市场供应方面透露出的另一个信号则是房产税的出台。提出“按照国家部署，配合做好房产税等税制改革工作”，“探索通过房地产税等措施，促进闲置住房出租”。之前一种普遍的观点认为，增加房产持有环节成本可以促使多套房持有人出售、出租多余空置房产，可有效地增加市场供应量，起到平抑房价和租金的作用。

探索共有产权住房模式，保障中低收入家庭

《征求意见稿》明确了广东将根据国家的部署，探索公有产权住房模式，建立共有产权住房制度。2014年全省还将完成新增开工保障性住房 50178 套，棚户区改造 37538 套，基本建成保障性住房 10.22 万套的工作任务。

所谓共有产权住房，通俗地说即个人与政府“搭伙”买房，将根据定价标准及个人出资数额，确定个人和政府持有住房产权的相应比例产权，分享产权。这既有助于降低中低收入者的购房成本，也能够遏制投资套利的行为。

这一产权模式最典型的表现则是近几年上海的经济适用房，根据房源区位、户型不同，个人享有房屋产权的 60%-80%不等，其余产权为政府所有，目前还没有退出机制的规定，但明确不能进行常规市场交易，没有套利空间之后在分配环节也就相对公平、公正，有限的房源真正分配到需要的中低收入家庭。

公积金破冰先行，细则还需进一步落实

《征求意见稿》提出，将允许提取住房公积金支付购房首付款和房租。这条公积金新政无疑将给楼市刚需者和租房的低收入者带来福音。住房公积金制度作为国家主导的住房互助资金，本来是为了方便和帮助更多的人购买自住房，由个人、企业和国家各出一部分费用，以减轻工薪阶层买房的压力。可是，目前公积金制度不仅没能起到应有的作用，反而饱受诟病。一方面，数千亿元的公积金在银行里沉睡，使用效率不高；另一方面房价高企的无奈现实，让大量缴纳了公积金的普通工薪阶层无力买房，无缘享受制度优惠，公积金反而成了“劫贫济贫”、“劫贫济富”。这跟目前必须支付首付款后，才能提取公积金的政策有很大关系。改变大量缴纳者尽了义务却无法享受权利的制度缺陷，唤醒沉睡的公积金，让公积金政策真正惠民便民，帮更多的人实现“居者有其屋”的梦想，扩大住房公积金的使用范围，让公积金能够便利地用于包括买房、租房在内的所有住房消费，已是当务之急。

不过，如何细化相关政策，包括提取条件、额度、比例等等，都需要在考量不同人群需求之后，一一落实，使政策效益最大化。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。

