

聚焦两会

北京市政协委员廖永林：

## 房价压力摊薄路径是大城市群扩容

规划

做好大城市群战略

“当前的房地产市场属于‘头重脚轻’，人口更多地往核心城市聚集，也就造成一线城市房价过高。”廖永林表示，中心城区房价过高，向四周依距离递减，这都是因为“单核”原因所造成的。

廖永林表示，大城市群战略可以推动“单核”模式成为历史，“一核多中心”的模式正在形成。大城市群模式通过核心城市与其他大小城市的连接，对外输出人口和产业，协调发展来分担核心城市的压力，进而起到平抑房价的作用。

“‘十三五’规划纲要提出了19个城市群的规划，而这19个城市群承载了我国78%的人口，贡献了超过80%的国内生产总值。”廖永林称，上层战略规划已然形成，协同发展、一体化建设，正是各城市脉络的互联互通，每个城市都是其中一个零部件，共同推动“大机器”的运作。未来不再局限于一城一地，一个规模庞大的区域性市场要比单一市场承受能力更强，这是一个均匀受力的过程，随着产业和人口的转移，土地供应也将改变核心区域为焦点的供应节奏。

大城市群的崛起必然带来产业和人口的流入，基础设施配套建设将是至关重要的一环。在廖永林看来，一个城市只有留住人和产业，才能得到长足的发展，而这需要配套设施的跟进，过“苦日子”的房企要抓住政策红利。“其实这是一个互利的局面，房企会在其中得到进一步发展，而城市群建设也会因社会资本的参与更快形成。”

2019年2月，国家发改委印发了《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》（以下简称《意见》）。《意见》提出，城市群是新型城镇化主体形态，是支撑全国经济增长、促进区域协调发展、参与国际竞争合作的重要平台。都市圈是城市群内部以超大特大城市或辐射带动功能强的大城市为中心、以一小时通勤圈为基本范围的城镇化空间形态。

《意见》要求，到2022年，都市圈同城化取得明显进展，基础设施一体化程度大幅提高，阻碍生产要素自由流动的行政壁垒和体制机制障碍基本消除，成本分担和利益共享机制更加完善，梯次形成若干空间结构清晰、城市功能互补、要素流动有序、产业分工协调、交通往来顺畅、公共服务均衡、环境和谐宜居的现代化都市圈。到2035年，现代化都市圈格局更加成熟，形成若干



当“房住不炒”成为共识，房价上涨的动力还会存在吗？1月11日，来自无党派人士界别的北京市政协委员、自然资源部所有者权益司司长廖永林在接受北京商报记者专访时表示，正常的房价上涨是可以被市场所接纳的，但涨幅需与人均收入相匹配，房价暴涨的时代已经成为过去式。目前整体楼市“遇冷”，是房屋回归居住属性的真实体现，而维持供需平衡，则是房价平稳运行的必要前提。随着大城市群阵容的扩充，人口和产业对外输出，核心城市房价压力也将被摊薄“分食”。

“十三五”期间将建设的19个城市群

● 长三角城市群	● 珠三角城市群	● 京津冀城市群	● 成渝城市群
● 长江中游城市群	● 中原城市群	● 哈长城市群	● 辽中南城市群
● 山东半岛城市群	● 海峡西岸城市群	● 北部湾城市群	● 呼包鄂渝城市群
● 山西中部城市群	● 关中平原城市群	● 宁夏沿黄城市群	● 兰西城市群
● 天山北坡城市群	● 滇中城市群	● 黔中城市群	

具有全球影响力的都市圈。可以预见的是，城市发展的脉络正在经历变革。

市场

多供给平抑价格

回归到住房本身，在廖永林看来，住房最根本的价值就是满足人们的居住需求，大城市群可以辐射更多的人和产业，如果有更多的选择，又何必拘泥于一个城市，归根到底房价的高低还是受供需的影响。

据廖永林介绍，跳出大城市群思维，目前政府平抑房价有两种手段：一是限购政策，告诉购房者哪些人可以买、哪些人不能买，在需求侧进行管控；二是加大供给量，以多供给房源来应对多住房需求，削弱房价上涨的动力。

“目前来看，限购政策的确令房价上涨过快的地区的房价回归到合理水平，但不可否认的是，需求仍在。这也是为什么一旦政策放松，就会有房价抬头的迹象。”廖永林认为，堵不如疏，加大“平价”产品的供给量，满足大众的住房需求，房价自然而然会回落。其实可以很清楚地感受到，目前北京房价较之前高峰期已经有所回落，政策管控是一方面，但更多的是保障性住房的冲击。”廖永林直言，在租售并举的政策背景下，北京也正在“两条腿走路”，其中集体土地租赁住房建设走在全国前列。

据了解，2018年起，北京丰台、大兴、顺义、通州等区都开始了集体土地租赁住房建设。这些项目中，有不少都在与房企或专业租赁运营商合作。目前已开工的项目既有经济实力较强的乡镇、村集体经济组织，也有首创集团等市属国有企业，以及万科、链家等民营、专业

住房租赁企业参与。

按照总体规划要求，北京市将逐步加大租赁住房供应，五年计划建设租赁住房50万套，并主要通过集体建设用地安排，持续推进住房市场供给侧结构性改革，加快建立租购并举的住房制度体系。

“之前房子为什么能炒起来？就是因为初期房地产市场的‘饥饿’状态，给人营造出稀缺的感觉，再加上一些人的推波助澜，房地产市场进入全民炒房时代。短期增值的疯狂都是不正常现象，房子作为商品，增值过快是供求关系不对。这并不是普通大众的错，而是有一双‘利益’的手在推动，作为个体只会盲目跟从。”廖永林强调。

本质

回归居住属性

“什么市场是好？什么市场是坏？这需要看天平向哪边倾斜。”在廖永林看来，随着调控政策的不断加码，目前整体楼市“遇冷”，但客观来说房子正在回归居住属性。之前买房听到更多的是，我这个楼盘一年能涨多少钱，有多大的升值空间，现在即便销售这么推销，购房者也不会信了。这是一个好现象，房子本身就是一个消费品，而不是传统理解的“投资”产品；“房住不炒”的底线牢不可破。”

在谈及房地产市场未来发展时，廖永林表示，从生活基本要素来讲，住房应该和“柴米油盐”划为一类，虽然不可能低到“白菜价”，但随着供应量的不断增加，供需平衡得以维持，回归居住属性是必然结果。

“此外，房价也不可能大起大落，因为这关系到整个社会的经济发展。”廖永林建议，在稳字当头下，购房者只需要考虑某个项目产品是否能满足自己的需求就可以了，无需再考虑其他。如果有政策上的优惠，当下可以选择买房，但如果还妄图借助房子实现“暴富”显然已经不可能了，房价波动只会在一个合理的范围内起伏。

“坚持房住不炒”是楼市发展的基本原则，中央经济工作会议定调2020年房地产政策，提出要“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”。坚持“房住不炒”定位，构筑稳地价、稳房价、稳预期三角支撑政策框架，将是2020年房地产调控政策基本导向。

北京商报记者 董亮 王寅浩/文 张笑嫣/摄

北京市政协委员陈小兵：

## 落实“房住不炒”，适时调整普宅标准

随着“房住不炒”的落实，住房的居住属性越发被强调，但部分配套政策未能及时调整，也成为刚需买房的难题。1月12日，来自台联界别的北京市政协委员陈小兵在今年北京两会带来了《关于北京普通住宅认定标准应适时修改调整的提案》，其中建议，从保障刚需、落实“房住不炒”的角度出发，应及时调整六年前制定实施的普通住宅认定标准。

据了解，北京目前实行的普通住宅认定标准为2014年的版本。首先需满足住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上，单套建筑面积在140平方米（含）以下；其次，单价不超过最高限价，或总价不超过最高限价，单价、总价符合其一即可。

具体的最高限价标准是：五环内为单价39600元/平方米，总价468万元/套；五环到六环为单价31680元/平方米，总价374万元/套；六环外为单价23760元/平方米，总价281万元/套。如果在满足容积率、单套建筑面积的条件下，一套房子的单价或总价在上述价格范围内，则被划为普宅。

普通住宅与非普通住宅在包括契税、印花税、土地增值税和二手房交易营业税等各项税费上都有显著差别。更主要的是，在购买阶段贷款成数上会高出不少。目前北京市购买首套普通住宅的首付款比例不低于35%，购买首套非普通住宅的首付款比例不低于40%；购买第二套房屋普通住宅首付款比例不



北京市政协委员陈小兵（图右）接受本报记者采访

低于60%，而购买第二套房屋非普通住宅的首付款比例则是不低于80%。

此前，部分一线城市陆续调整自己的普宅标准，以深圳为例，新版普宅标准明确，容积率在1.0以上、单套建筑面积在144平方米以下的住宅均认定为普通住宅，持有满两年可免征增值税。调整最大的“亮点”就是取消了相对滞后的价格标准，并避免了因标准调整无法及时跟随市场波动导致的“被豪宅”的尴尬或“调控频繁调整”的误读。”陈小兵建议称。

根据陈小兵的调研，北京有成交记录的45个限竞房项目中，67%的项目全

部房源为非普宅，符合普宅标准的仅有2个，另有14个项目包含有少量普宅，为一些小户型房源。按原有认定标准，北京市有约86%的新建住宅被认定为非普通住宅，六环内普通住宅仅有5%。

因此，陈小兵建议，针对当前的市场现状，应及时调整六年前制定实施的普通住宅认定标准。对普通商品住房认定标准进行调整，将有利于使更多刚需家庭享受税收优惠政策，降低刚需购房成本，满足合理住房需求，使群众拥有更好的幸福感和获得感。

北京商报记者 董亮 王寅浩/文 张笑嫣/摄

北京市政协委员李持缨：

## 北京未来将实现“职住平衡”

1月12日，北京市政协十三届三次会议期间，来自无党派人士界别的北京市政协委员、北京市保障性住房建设投资中心副总经理李持缨在接受北京商报记者采访时表示，目前北京住房保障已经基本可以实现“职住平衡”，但新生区域“职住平衡”的压力需要得到重视，从今年北京政府工作报告可以预见，集体土地入市或是破解“新需求”的重要手段。

李持缨表示，住房保障是我国社会保障的重要组成部分，从需求端来讲，北京通过各级政府审核的轮候家庭目前大概有11万户，而这其中有50%左右属于“沉睡户”。对于这部分“沉睡户”，北京通过轮候家庭的退出机制，将已经解决住房需求的家庭，或者收入变化后不符合条件的家庭清理剔除，完成新旧需求交替，实现一个最根本的住房保障。

从供给端来看，之前已经获批的项目正在陆续入市，市面供应不断加大，目前北京整体基本可以保障“职住平衡”。今年北京政府工作报告提出“优化共有产权房分配政策”，从这方面可以看出，北京正在酝酿供应节奏的调整，这可能涉及申购门槛的降低，使更多的家庭享受保障房政策；也可能涉及以动态的土地供应，来应对不断变化的轮候节奏。

除此之外，货币补贴政策也在持续发力。在实物补贴方式外，货币补贴也解决了部分家庭的住房需求。

“在住房保障之外，北京人口和租金双

降的趋势已经显现，这样也缓解了一部分保障性住房供应压力。”李持缨强调，保障性住房整体压力虽然得到缓解，但新的区域压力需要得到重视。按照北京发展总体规划，新的住房需求已经产生。以通州为例，根据规划安排，预计要有40万人口迁往通州。

在李持缨看来，随着战略空间布局的改变，可以预见的是北京亦庄、怀柔科学城、通州副中心都提出了“职住平衡”的需求，而农村集体土地租赁住房建设或是破解“新需求”的重要手段。

今年《政府工作报告》提出，要加快集体土地租赁住房建设，努力满足在京就业创业人才、城市运行保障人员等租赁需求。李持缨称，这其实就是对新生区域“职住平衡”的一个快速反应。通过对集体土地的发掘利用，一方面可以为新的住房需求加大土地供应；另一方面也可以增加社会资本融入的热情，形成良性循环。

李持缨称，在土地使用上，集体土地更具有价格优势，而这也给市场企业一个“入场”的契机，集体土地租赁住房建设将搭建起“租售并举”的平台。

据了解，2018年起，北京丰台、大兴、顺义、通州等区都开始了集体土地租赁住房建设。

目前已开工的项目既有经济实力较强的乡镇、村集体经济组织，也有首创集团等市属国有企业，以及万科、链家等专业住房建设、经纪企业相继参与。

北京商报记者 董亮 王寅浩