

房地产基础性制度和长效机制的战略思考*

辜胜阻 杨 颀 郑 超

(武汉大学战略管理研究院, 武汉 430000)

摘要:当前我国房地产市场存在明显的区域分化现象,原有的短期行政需求端调控模式难以从根本上解决供需错配的问题,亟须加快建立促进房地产健康发展的长效机制。文章认为房地产调控过程中存在土地供给制度缺乏竞争性,投融资制度无法遏制投机炒房,税收机制“重开发和流转、轻保有”,尚未形成多层次住房供给体系,法律体系不健全,信息系统条块分割等问题。因此,要从构建土地供应多元竞争机制,建立“支持住、抑制炒”的房地产投融资制度,推进房地产税改革,提高保有环节税费,建立“低端有保障、中端有市场、高端有约束”的住房供给体系,建立健全相关法律体系,构建互联互通的信息系统六个方面着手,综合治理,因城施策。

关键词:房地产长效机制;宏观调控;“银根”和“地根”;长效机制;制度安排

中图分类号:F299.23

文献标志码:A

文章编号:1001-862X(2018)02-0028-007

房地产业是我国社会发展的重要方面,在经济增长中有着举足轻重的地位,2016年房地产业增加值占GDP的比重达6.5%。^[1]房地产一头连着投资,另一头连着消费;一头接着实体经济,另一头接着金融发展;一头是经济增长,另一头是民生;一头关系到地方政府财政收入,另一头关系到开发商、银行、消费者的切身利益,“牵一发而动全身”。^[2]十九大报告提出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。立足我国房地产市场发展现状,制定科学合理的房地产基础性制度和长效机制,推进房地产市场供给侧结构性改革,有利于促进房地产市场长期健康可持续发展。

一、我国房地产市场的发展现状

改革开放以来,我国房地产市场蓬勃发展,

政府通过加强土地、税收、金融、租赁等方面的制度建设,不断调控房地产市场,取得了一定成效。我国房地产市场发展历史大致分为四个阶段:第一阶段(1978—1997年)为房地产市场起步阶段。1978年邓小平在《关于建筑业和住宅问题的谈话》中提出城镇住房制度的改革和投资、建设以及分配的总体设想,探索建立商品房市场,全国各地逐步设立商品房开发试点。1992年7月18日,国务院下发了《国务院关于深化城镇住房改革的决定》,开始实施住房公积金制度,大量资金涌向房地产业,1992年房地产开发投资增长117%。对此,政府采取适度从紧的调控政策,严格控制土地供应量、新开工房地产规模和房地产融资渠道。第二阶段(1998—2007年)为房地产市场快速发展、走向规范化阶段。1998年国务院颁布《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,取消福利分房制度,全面推进房地产市场化。2003年起房地产价格持续上涨,

本刊网址·在线杂志: www.jhlt.net.cn

* 基金项目:国家自然科学基金项目(71673207)

作者简介:辜胜阻(1956—),湖北武汉人,武汉大学教授,全国人大财经委副主任委员,民建中央副主席,主要研究方向:城镇化与宏观经济。

2004 年涨幅为 9.7%。政府陆续颁布《个人住房贷款管理办法》、《城镇廉租房管理办法》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》等相关制度规范房地产市场发展,并出台“国八条”、《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》等多项调控政策稳定房价。第三阶段(2008—2014 年)为房地产市场全面调控阶段。受到国际金融危机的影响,2008 年我国房地产出现“量价齐跌”的现象,2009 年政府采取了较为宽松的货币政策。2010 年起我国房地产市场回暖,投机炒房行为逐渐增多,房价大幅上涨(图 1)。为此,政府密集出台了一系列调控政策,于 2010 年、2011 年和 2013 年分别出台了“国十一条”、“新国八条”和“国五条”等政策,稳定房价预期,抑制投机性购房需求。第四阶段(2015 年至今)为楼市呈现分化、房地产进入深化调控阶段。2015 年房地产市场逐步从“全面普涨”转向“分化明显”阶段,一线及二线热点城市住房供给不足,房价高企,投机炒房需求旺盛,而其他二三线城市房地产供给过剩,面临较大的“去库存”压力。政府逐步将房地产全面调控转为因地制宜的差别化调控,制定了一系列具有针对性的房地产调控措施,在热点城市主要通过限购、限售、限贷等措施调节房价增速,在三四线城市则通过宽松的购房政策、降低落户门槛等措施推动“去库存”,并提出构建房地产长效机制。

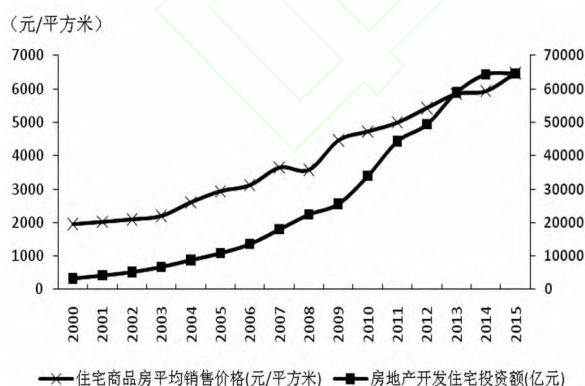


图 1 2000—2015 年我国住宅商品房销售价格与开发投资额发展趋势

资料来源:国家统计局。

当前我国房地产市场整体发展状况较为良好,保持平稳运行态势。2017 年,房地产开发投资保持稳定增长,增速基本维持在 8% 左右,1—9

月份房地产开发投资 80644 亿元,同比名义增长 8.1%。房地产市场发展的最大特点就是不同城市区域分化,地区间发展不平衡。一方面,一线及二线热点城市房地产市场供不应求,房价高企,补库存需求不断加大。一二线城市由于具有较好的就业资源与公共服务优势,不断吸引人口流入,城市规模逐渐扩大,房地产供需格局偏紧,导致房价快速上升。2016 年一线城市新建商品住宅成交均价为 31170 元/平方米,其中北京、上海和深圳已跻身国际高房价城市行列。同时,一线及二线热点城市房价涨幅较大,2016 年北京、上海等一线城市房价同比上涨幅度超 40%,厦门、合肥、南京、苏州等热点城市房价上涨幅度超 30%。但一线城市新商品房供应有限,二手房在交易市场的比重不断扩大,部分热点城市步入存量房时代。截至 2016 年 12 月底,一线城市新建商品住宅库存总量为 2482 万平方米,同比下降 26.9%,几乎无库存压力。同时,由于一二线城市人口规模不断扩张,而房地产开发的土地数量有限,导致土地价格快速上升,“地王”频出。2017 年一季度全国 50 大热点城市合计出让土地金额为 5885.8 亿,同比上涨 59.6%,其中有 19 个城市土地出让金 3 个月超百亿元。随着一二线城市房地产市场热度不断提高,房地产开发商更加注重布局热点城市房地产市场,将资金集中到重点区域,导致资金分配不均,2015 年 20 大标杆房企在一线城市拿地金额占总额比例历史性地突破了 50%。另一方面,三四线城市房地产市场供过于求,面临高库存的问题。我国很多三四线城市正处在加速淘汰落后产能的转型期,创新驱动机制尚未完全建立,城市基础设施与公共服务水平相对一二线城市较为落后,对外来人口吸引力不足,甚至出现本地人口外流,房地产市场供过于求,“去库存”任务依然艰巨。截至 2016 年底,三四线城市住房库存量占我国总量的 80% 左右,新开工面积和土地购置面积去化月数分别为 20 个月和 51 个月。^[3]同时,三四线城市土地供给相对较充裕和平稳,但一些地方政府通过不断出让土地兴建房地产项目提高当地财政收入,造成了土地资源的浪费。而增长缓慢的房地产市场使得三四线城市无法获得充足的资金来提高住房的质量与环境,对消费者吸引力较弱,给“去库存”带

来一定难度。针对房地产市场的分化现象,2016年9月起我国开启了新一轮的房地产调控,中央及各地方政府依据各地情况制定一系列房地产调控政策。据不完全统计,2016年10月至2017年6月,超过55个城市发布房地产调控政策160余次。^[4]从各地颁布的政策可以发现,一二线热点城市主要从首付比例、购房门槛、严控售价等多个方面进行调控,通过限购、限贷、限价、限商、限售等措施抑制炒房;三四线城市则通过优惠利率、放宽购房限制等政策推进房地产“去库存”(表1)。在各地地方政府密集的调控政策作用下,房地产市场调控取得一定成效,2017年前三季度房地产贷款增速放缓,平抑房价预期基本实现,房地产市场热度有所减退。特别是热点城市房价上涨速度减缓,9月深圳新房均价同比下跌3.9%,上海同比下跌0.1%,合肥、南京、杭州等同比涨幅均在3.2%以内。同时,三四线城市“去库存”步伐逐渐加快,根据国家统计局有关数据,2017年9月,我国商品房待售面积同比下降12.2%,这主要得

益于三四线城市“去库存”收到积极效果。但我国房地产调控政策以行政手段、需求端管理为主,虽然短期内见效快,但只能暂时抑制购房需求,无法从根本上解决房地产市场的深层次矛盾,无法形成稳定的市场预期。因此,要通过建立房地产调控的长效机制,完善房地产市场各方面基础性制度,改变我国房地产资源供需错配的局面,实现房地产市场预期理性回归。2016年底的中央经济工作会议提出要综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产基础性制度和长效机制。我国房地产调控政策正逐渐尝试从土地供给、提高保障性住房供给比例、完善租赁市场等方面优化住房供给结构,有效推进房地产市场供给侧结构性改革。同时,北京、上海、广州等热点城市推出了租购同权、共有产权房等新政策,陆续开展住房租赁试点工作,提出要构建“租购并举”的房地产市场,对建立房地产长效机制进行了一系列探索。

表1 2016年9月至2017年上半年各地出台房地产调控政策

时间	房地产调控政策
2016年9月	北京市提高购房首付款比例,限定部分房产销售价格。
2016年10月	一行三会要求严格执行限贷政策,规范理财、保险等资金介入房地产。武汉、苏州、深圳等热点城市加强销售价格监管,严控房贷审批。
2016年11月	部分城市楼市再度加码调控,杭州宣布开始暂停发放第三套及以上住房贷款,武汉主城区限购升级,本地人限购两套房,外地人限购一套。
2017年1月	央行上调政策利率,抑制房地产泡沫。
2017年2月	中国人民银行、银监会将个人住房贷款首付比例调至最低25%。
2017年4月	住房城乡建设部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》,指出要根据土地消化周期合理调整供地节奏。
2017年5月	住建部发布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》,加强租赁市场管理,培育长期稳定的住房租赁市场。
2017年7月	广州推出租售同权制度,北京推出共有产权房制度。

资料来源:根据各地公布政策,由作者整理。

二、房地产市场调控存在的问题

虽然房地产调控政策取得一定效果,但我国房地产市场长效机制尚未完全建立,治理体系仍然不完善,土地、投融资、税收、供给体系、法律、信息等方面的制度建设存在不足,不利于房地产市场长期健康发展。

(一)缺乏有效竞争的土地供给制度,热点城市住宅用地供应不足,推高地价,加剧了房地产市场扭曲。房地产开发用地供应不足是造成我国近些年部分热点城市房价上涨的重要原因之一。我国许多城市建设用地指标有限,这其中能够分配给住宅建设的土地指标更少,尤其是一线城市住宅用地供应严重不足。统计显示,2016年一线城市住宅类用地供给减少了40%,每月供应土地

面积不足 200 万平方米(图 2),北京、上海、深圳等热点城市更是出现“一地难求”的现象。而且我国对经营性土地出让实行“招拍挂”制度,地方政府掌握用地指标和分配权力,基本上实现对城市土地供应完全垄断,缺乏有效的竞争机制。特别是一些地方政府希望通过出让土地获得高额财政收入,具有将地价维持在较高水平的动机。在土地供应比例分配方面,一些地方政府对土地供应缺乏合理的评估和规划,导致住宅和工业用地指标分配不合理。一方面,工业用地供给过多,部分工业用地闲置问题突出;另一方面,严格控制住宅用地供应量,造成了住宅用地严重供不应求,进一步推高地价和房价。同时,“价高者得”的土地竞价原则进一步推高了房地产开发商拿地成本,高地价不仅最终转嫁给消费者,形成高房价,还易诱使开发商通过各种路径“囤地”扩充资产,待土地价格上涨后获得投资收益,而不进行房地产开发活动,使得土地供应日益紧张,住房供给减少,加剧房地产市场供需矛盾。^[5]

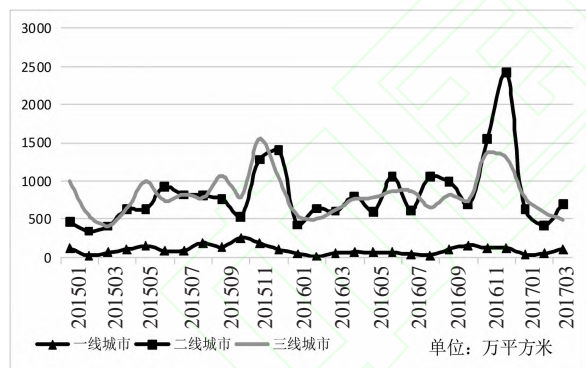


图2 2015—2016年我国一、二、三线城市住宅类用地土地供应占地面积

资料来源:wind资讯。

(二)房地产市场过度依赖金融,投融资制度不完善,无法抑制投机需求,房地产发展潜在金融风险较大。有关研究表明,投资需求已成为推动我国一线城市房价持续暴涨的重要力量。而我国房地产市场尚未形成差异化的投融资制度,自住住房与投资性住房融资门槛相当,加之缺乏针对投机的金融约束机制,造成投机炒房的行为越来越多。特别是部分有投资需求的个人把投资目标聚焦在多年来只涨不跌的住房市场,增大了市场的总需求量,推高房价的市场预期,在一定程

度上挤压了部分普通民众住房的刚性需求。统计显示,近年来,我国贷款买房的比例不断升高(图3),有的地区还出现了“首付贷”这种超杠杆现象^[6],如果房地产市场出现震荡,极易增加个人金融风险。同时,房地产过度依赖金融业,房地产开发企业购买土地和进行开发活动的资金构成中贷款比例较高,导致房地产市场金融杠杆不断升高,银行风险管理难度增大,一旦房地产开发商资金链断裂,将会给银行带来巨大的损失,甚至引发系统性金融风险。有数据显示,2016年上市房企平均资产负债率约为79%,23家内地房企债务超千亿,金融违约风险较大。

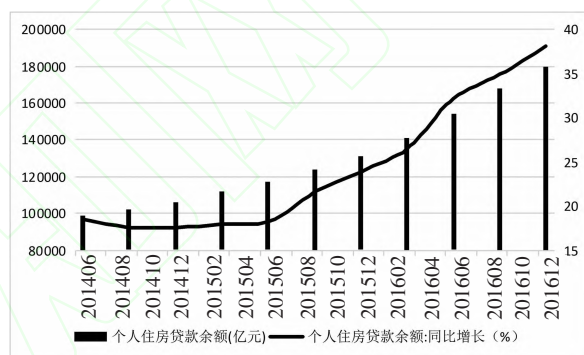


图3 2014—2016年我国个人住房贷款余额和增长率

资料来源:wind资讯。

(三)房地产税负结构不科学,“重开发、重交易、轻保有”,房子保有成本过低导致大量住房闲置。国际经验表明,一个与经济社会发展趋势相适应的完善高效的房地产税收制度对于促进房地产市场健康平稳运行意义重大。但我国现行的房地产税相关条例制定时间较早,明显滞后于经济发展与房地产市场变化,难以发挥房地产税应有的功能。与此同时,房地产税负结构不合理,一方面,在开发与流转环节征收营业税、城市维护建设税、土地增值税、契税、印花税、所得税等十余个税种,税种多且税负重,存在重复征税与交叉征税的现象。而房地产开发环节的高税负会增加房地产开发企业的成本,特别是当房地产市场处于卖方市场时,绝大部分税负最终会转嫁给购房者,导致“住”的成本高。另一方面,我国在房屋保有环节只对营业性住房征收房产税和城镇土地使用税,个人自住住房保有环节税种的缺失导致投机者炒房、囤房的持有成本几乎为零,“炒”的负担轻,助长了房地产投资投机的动机。同时,保

有环节低税负还导致一些城市房屋空置率较高,不利于土地和住房资源的优化配置与集约利用。^[7]

(四)多层次住房供给体系尚未形成,房地产开发主要集中于高端市场,保障性住房建设滞后,租赁市场规模不足。当前,我国尚未形成高、中、低端合理构成的住房供给体系,租赁市场补充作用不足,难以满足多层次、多样化的住房需求。在住房交易市场方面,商品房供给与需求结构不相匹配。商品房供给结构中高端住房比例过高^[8],而针对低收入群体的保障性住房供给不足,加深房地产市场供需矛盾。其中保障性住房建设主要由地方政府主导,不仅需要消耗大量建设资金,还需占用部分存量土地,减少政府出让土地的既得利益,造成地方政府建设保障性住房的动力不足,建设进展缓慢。据有关测算,应纳入保障住房的城镇家庭在全国占比大约在30%左右,而当前我国保障性住房覆盖率还未达到20%,无法满足市场需求。在租赁市场方面,我国租赁市场规模较小,无法充分发挥分担部分购房需求的作用。住房租赁市场制度不健全,相关产品和服务还不完善,导致买房与租房之间的替代性较弱。同时,快速上涨的房价使得购买房屋获得的财产性收入远远高于出租房屋获得的租金收入,导致住房持有者出租意愿不强。

(五)房地产领域的相关配套法律制度建设不完善,市场治理的法治化程度不够。目前,我国房地产市场尚未形成系统的法律体系,各市场主体的合法权益难以得到有效保障。首先,我国以房地产为主体的法律是《城市房地产管理法》,内容多为原则和条例,有些法规过于宽泛,针对性不足。其次,房地产相关法律体系不完善,缺乏配套的土地、税收、金融、租赁等法律制度,法治化程度不高。其中,房地产税收最高的法规是国务院颁布的《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》和《中华人民共和国土地增值税暂行条例》,缺乏专门针对房地产税收的法律,给房地产税征收与改革带来一定难度。同时,房地产租赁市场法律法规不健全,市场运行不规范,存在高额中介费、中介跑路、欺诈陷阱、消费黑幕等乱象,缺乏专业管理和有效市场监管,很多管理环节无法可依,对

租赁双方权益确认与保护的重视程度不够,导致租赁市场发展缓慢。

(六)房地产信息系统不完善,尚未实现不动产登记系统全国联网,市场透明度不够。我国房地产市场管理面临的难题之一是如何实现全国层面的信息联通,提高房地产调控效率。目前不动产统一登记制度仍在建设当中,尚未实现全国联网,登记机构、登记依据、登记注册三项工作已基本完成,还差不动产登记信息系统这“最后一公里”。不动产登记信息系统全国联网涉及部门较多、难度大,各部门信息统计口径不一致,尚未形成统一的信息指标体系,信息搜集与处理存在不规范,容易造成统计不准确、信息失真等问题。不动产登记信息共享平台尚未建成,信息联通过程中存在“端口”不兼容和“关口”难打通的情况,无法有效利用信息资源判断自住和投资投机需求,给有关部门监管炒房、囤房等投机行为造成困难,还容易导致因无法查实而产生的逃税现象,给有关部门制定长效机制带来难度。在信息披露方面,房地产信息缺乏可靠的公布渠道,无法核实信息的真实性,信息获取难度大。消费者无法及时获取房地产交易、价格等信息,给投机分子带来可趁之机,侵害消费者的权益。

三、构建房地产市场基础性制度和长效机制的战略思考

房地产调控不仅要针对当前分化现象分类指导,因城施策,还要从土地供给、投融资制度、财税制度、住房供给体系、法律、信息系统六方面入手,打好政策“组合拳”,坚持住房的居住属性,形成支持“住”、抑制“炒”的市场机制。

(一)从“地根”入手,改革土地供给制度,形成土地市场多元供给的竞争机制,构建合理的土地定价机制。土地是房地产市场长效机制的重要基础,土地供给决定了住房供给。要建立多元竞争的土地供给制度,促进土地供给主体多元化,推进集体经营性建设用地入市改革,形成一级市场有效竞争机制。^[9]落实“人地挂钩”政策,根据人口流向调整土地供应规模和结构,实现土地供应开源、节流、降成本。^[10]要构建高效的土地使用机

制,合理确定公租房、共有产权房等政策性和商品住房的用地比例和规模,提高“精准供地”能力。建立闲置土地转让流通制度,盘活城市低效使用和不合理使用的土地存量,促进工业用地转为住宅用地的整合改造,扩大土地供给规模。重庆通过“地票”制度把一些闲置、废弃、低效占用的农村建设用地“置换”、“移动”到城市中,建立了用地指标市场化配置机制,有效增加了城市建设土地供给,稳定了房地产市场预期。地价是房价的重要组成部分,要建立科学的土地定价机制,引入土地价值第三方评估机构,使地价回归真实价值,抑制“地价上涨”预期。

(二)从“银根”入手,重构支持“住”、抑制“炒”的稳健的房地产投融资制度,限制信贷资金过度流向房地产。房地产离不开金融支持,投融资制度是房地产市场健康发展的重要支撑。要实施差异化的首付政策,针对首次置业的人群实施长期稳定的首套房金融支持方案,同时提高多套住房拥有者贷款买房的门槛和成本,降低多套住房持有者的购房贷款比例。重庆实行差别化住房按揭贷款政策,对首次、二套、三套住房分别实行20%、30%和100%的首付比例。要优化信贷结构,将信贷资源优先分配给中小户型、中低价位、经济适用房,为自住需求提供金融支持。与此同时,要拧紧流动性进入房地产市场的“水龙头”,加强房地产市场信贷资金使用和流向监管,防止房地产市场过度“金融化”。政府要提高对房地产开发商自有资金比例的要求,加强对房地产企业资金来源的审查,严格控制金融机构中房地产贷款余额占总贷款的比重。银行要稳健、审慎地把握对房地产市场的资金投放,自主升级审贷措施,建立房地产金融风险监测与预警系统,提高风险管理能力。

(三)优化财税结构,减少“刚需”住房的税费,通过炒房重税制度提高“炒”的成本,形成支持“住”、抑制“炒”的财税机制。财税措施是房地产市场调控的重要手段,税收可以调节社会资金流向,达到约束高端、鼓励中端、保障低端的目的。要加快房地产税收制度改革,优化税负结构。适当减少房地产开发、建设和销售环节的税费,精简税种,避免重复征税,降低开发商的成本。要采取类似于按揭贷款自住普通商品房抵扣所得

税的优惠政策,为“刚需”房应缴纳的税费做“减法”。同时,要实行炒房重税制度,对购房后短期内进行交易的投机行为征收重税。2011年起台湾地区对非自用的房屋和土地在1~2年间转让的根据房屋或土地价值征收10%的“奢侈税”,1年内转让的征收15%的“奢侈税”,在一定程度上遏制了房地产投机行为。要逐步建立房产税制度,形成趋“住”避“炒”的内在机制。对多套住房持有者征收房产税,并实行累进税率。重庆从首套住房开始征收房产税,并做到“税随房走”,每年征收,将外来购房者的比例从40%以上降到了20%以下。同时,还要制定合理的免税政策,不仅要满足自住需求和改善性需求的住房免征房产税,还要对库存较高的三四线城市免征房产税鼓励其“去库存”。对将多套住房用于出租的持有者可适当减免一定税费,以鼓励或倒逼空置房持有者进行交易或出租,降低空置率。

(四)完善多层次的住房供给体系,大力发展住房租赁市场,促进住房交易市场和租赁市场相协调,实现住房供给“低端有保障、中端有市场、高端有约束”,满足不同群体多样化的市场需求。住房供给体系是影响房地产价格的重要因素。合理的住房供给结构能够有效满足居住需求,稳定房价和市场预期。租赁市场是房地产供给体系中的重要组成部分,要引导“先租房,后买房;先买小房,后逐步改善”的住房梯度消费理念^[11],逐步扩大租赁市场规模,多渠道扩大房源,打通存量房与租赁市场间的通道。对中低端租赁房提供一定的租房补贴,重庆政府提供大量每平方米每月约10元的廉价公租房给农民工、刚大学毕业的工作者等群体,满足了部分居住需求。要从“三端”发力进一步规范住房交易市场,实现“低端有保障,中端有市场,高端有约束”。在低端住房供给方面,加大以货币化安置、以购代建等方式为主的保障房供给,建立灵活有效的保障性住房退出机制,盘活保障性住房存量,有效缓解保障性住房供给缺口。构建多元化融资渠道,鼓励民间资本参与投资,探索保障性住房公私合营模式。^[12]在中端住房供给方面,要依靠市场来解决大部分工薪阶层的住房需求,通过优惠政策和财政补贴鼓励开发商增加中小套型普通商品住房的供应量。鼓励投资

与开发“共有产权住房”、“限价房”等新形式,满足一二线城市“夹心层”的住房需求。在高端住房供给方面,要建立贷款、税收等一系列约束机制,防止过度“豪宅化”。

(五)完善房地产调控的法律法规体系,提高房地产市场的法治化水平,依法治理房地产市场乱象,稳定市场预期。法治是房地产市场调控长效机制的根基。要充分发挥法治在房地产调控中的作用,通过法律明确调控的长期导向,合理引导市场预期。要完善我国房地产市场的法律体系建设,提高立法层级,实现依法调控,加强执行力度。建立健全与房地产相关的保障性住房、土地、税收、租赁等配套法律法规体系,制定住房法、房地产税法 and 住房租赁法等,弥补房地产市场相关领域的法律空白。其中,要加快推进房地产税法,逐步建立与房地产发展情况相适应、与房地产税制相协调、与房地产税改革同频共振的房地产税法体系,为房地产税征管提供法律保障。同时,推进租赁市场法治化进程,通过立法逐步在热点城市试行“租售同权”,使租房人群在教育、医疗服务等方面和买房人享受同等待遇,提高租房人的稳定感和安全感。台湾地区的房地产租赁法律制度对城市房屋租金、租赁权转让、不定期租赁中对出租人收回房屋等有严格限制,对保护租赁人的合法权益,促进租赁市场发展有重要意义。要构建支持“住”的强保护和抑制“炒”的硬约束法律体系,严厉打击炒地炒房、哄抬房价等行为。^[13]

(六)加快推进全国性的不动产信息系统建设,实现互联互通,为高效的房地产调控提供有力的信息支撑,推进市场信息透明化。长效机制离不开数据支撑,互联互通的信息系统是合理利用房地产信息的有效保障。要保持房地产信息统计口径的一致性,确保信息的真实性和准确性,建设房地产信息数据库,为信息联通和管理打好基础。加快推进房地产登记信息系统全国联网,确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享,实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的“四统一”。利用大数据、云计算等新技术建设房地产信息系统,为征收房产税提供重要依据,

为制定调控政策提供可靠的信息基础。完善房地产信息披露制度,实现房地产交易、价格、涨幅等相关信息的透明公开,为消费者决策提供依据,挤出炒房的盈利空间,使房地产价格逐渐回归理性。台湾地区实行不动产交易实价申报制度,推出“不动产交易实价查询服务网”实现房地产信息透明化,可以防止哄抬房价的行为。^[14]

参考文献:

- [1] 庞无忌.2016年中国房地产增加值占GDP6.5%仍是支柱产业[EB/OL].<http://www.chinanews.com/house/2017/01-20/8130708.shtml>, 2017-01-20.
- [2] 辜胜阻,吴永斌,曹誉波.新常态下楼市分化与调控方式转型[J].学习与实践,2015,(3):42-46.
- [3] 范欣.三四线城市房地产如何去库存[EB/OL].http://www.cb.com.cn/economy/2017_0212/1177011_2.html, 2017-02-12.
- [4] 曾建中.向左,向右?高房价下政府的调控路径选择[N].经济观察报,2017-06-04.
- [5] 饶国霞,葛扬.我国房地产如何破解“土地财政”之殇[J].商业经济与管理,2014,(1):71-78.
- [6] 巴曙松.居民杠杆率逼近美国次贷危机水平[J].房地产导刊,2016,(9):22-23.
- [7] 卢亮.论房地产市场价格的法律调控[J].理论月刊,2017,(1):83-103.
- [8] 朱开云.6.7万套库存中小户型占三成[N].北京青年报,2016-04-23.
- [9] 亢舒.房地产市场如何健康发展[N].经济日报,2017-01-07.
- [10] 成立.基于新供给主义理论的房地产市场改革路径抉择[J].现代管理科学,2016,(8):57-59.
- [11] 辜胜阻,李洪斌.完善租房市场 构建多层次住房体系[J].理论学刊,2013,(1):59-63.
- [12] 黄诗林.住房保障体系存在的问题及对策[J].信息化建设,2012,(9):372-373.
- [13] 倪鹏飞.建立房地产长效机制要加快出台“住房法”[EB/OL].中国经济网,2017-01-18.
- [14] 王建民.台湾房地产市场发展的经验与启示[EB/OL].<http://www.huaxia.com/thpl/djpl/2016/10/5036934.html>, 2016-10-11.

(责任编辑 明 笃)