2015年福建统一战线建言献策汇报会
——第十一届建言献策论坛

对化解房地产库存
促进房地产持续发展的建议

2015年12月31日，发言人：雷云，福建省第十、十一政协委员会委员、福州市房地产估价协会会长、福建光明资产评估房地产估价有限责任公司董事长。

截止2015年11月底，我国商品房竣工待售面积69637万平方米（福建1898.88万平方米，同比增长52.8%）。这还不包括在建待售的“期房”。各地商品房库存量呈现结构不平衡的特点，特别是去年以来，在纷纷解禁限购限贷令情况下，商品住宅库存逐渐消化，但受电商发展、供地结构失衡、信贷限制、租售比倒挂，特别是对房地产未来涨价预期低落等因素影响，商业业态的库存量反成上升趋势。房地产库存高企，必将拉低房地产开发投资，拖累钢材、水泥等几十个相关行业，倍增金融风险，放大经济下行压力。

2015年中央经济工作会议明确了宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的总体思路。会议七次提及“住房”一词，特别强调“要化解房地产库存，促进房地产持续发展”。会议将化解房地产库存列入了2016年经济工作的五大任务之一。对此，作为业内专业人士，我侧重谈谈操作层面的点滴思考。

一、“信心比黄金更珍贵”，繁荣的市场是由信心汇聚的。就房地产业而言，长期目标是促进行业持续发展，近期的紧迫任务是化解库存。改革发展政策要分层级，哪些是基本面的、宏观的、长期的，明确要稳住。哪

些是局部的、微观的、临时的，需要活的就该放。解决现实困难，应该坚持问题导向。政策稳、准、活、实，再加上托底，市场就有信心。

二、积极探索产权制度改革。我国实行城市市区土地国家所有，农村和城市郊区土地农民集体所有制，农民宅基地、自留地、自留山归农民集体所有。城市房屋所有权人，仅享有受年期限制的国有土地使用权，国有土地出让最高年期居住为 70 年，工业 50 年，商业 40 年。农民住宅流转也受户籍限制。建议遵循通行的房地合一原则，取消土地有期限使用规定，让房地产所有权人完整享有房屋连同其占用土地的占有、使用、收益及处分权利，即完整享受所有权，取消农民宅基地流转制约，激活农村土地承包经营权流转。如此，中国房地产业将发生翻天覆地的改变，城乡风貌必定焕然一新。

三、政府有计划有节制供给土地。房地产供给严重过剩的最主要原因，源于“砖家”鼓吹的“经营城市”和地方政府近乎相依为命的土地财政。无论当下还是长远，如果没有更好的或者可替代的财政收入来源，地方政府不能忍受土地财政急速下降的切肤之痛，不能把握房地产供求平衡规律，合理确定土地供应总量、结构和时序，急功近利盲目供地，房地产供给持续大于有效需求的结构性矛盾就无法解决。

四、宽松的货币政策直接助推了房地产业的虚假“繁荣”。化解库存，还得依靠适度宽松的货币政策包括信贷政策。房地产信贷资产证券化，住房公积金贷款资产证券化，都可提升信贷资金规模。时下住房公积金贷款审批周期过长，急需改变。

五、全力活跃房地产市场交易。结构性推出营业税、契税等减免规定。积极探索房贷利息抵扣个人所得税政策尽快实施。对刚需购房给予特别优

惠，鼓励改善性购房，不歧视投资性购房。

六、加快户籍制度改革，促进城镇住房消费和商业地产兴盛。

七、推进旧城区、棚屋区改造。政府购买存量商品房作为公租房、廉租房、限价房、经济适用房等保障性用房。城市房屋征收补偿货币化等举措均可创造流动性和购房需求，直接促进化解库存。

八、大力发展住房租赁市场。鼓励民间投资购买库存商品住房，通过市场筹集公租房源，把公租房扩大到非户籍人口，财政给予租金补贴。

九、均衡推动各类库存房地产去化。建议尽快给予商业性物业包括写字楼享受与商品住宅同等优惠，让购买商业性物业的购房者也能享受落户、子女入学等系列优惠。

十、放松行政管制，让市场主体自主作为。允许房地产开发企业自行适当调整开工和竣工时间。对已缴清全部地价款项的大宗土地，允许分宗办理土地使用权证，支持房企融资。允许房企根据市场需求，申请调整商住比例。允许房企在不改变土地使用性质、容积率等规划条件下，在预售前调整在建商品房户型结构。支持房地产企业对不符合市场需求的 SOHO 等项目转型销售。

十一、改善供给创造新需求。我国人均 GDP 近 8000 美元，生存消费正向发展消费转化。现有房地产库存大多属于中低端过剩，创新产品、高品质产品供给不足。房地产业绿色发展、创新趋动不足。要推动房企并购重组，优胜劣汰，大力降低成本，提质增效。不少新区和城郊楼盘受制于基础设施和公共服务设施不配套而大量空置。企业与政府各自精进、紧密合作，一定能够激活新需求。

十二、改进房地产调控方式。国家要从长远角度，对房地产业合理定

位，发展科学规划，进行常态化长效管理。从 1993 年出台国十六条起，我们的房地产调控政策似乎一直没走出“放就乱，管就死”的怪圈。产业政策要准，首先要总体设计，也要因地因时因势制宜，要兼顾公平和效率。讲求决策民主化、科学化，出台政策要从群众中来，集思广益，注重实效，相信民间有高手，广泛征求社会各界意见建议，不搞单个部门个别文员密室造车。由政府牵头，国土、住建（房管）、规划、教育、公安、财政、金融、工商、发改等多部门联动，才能形成合力。

十三、福建不断推出各种调控政策，在化解房地产库存、力争房地产业持续发展方面作出了积极努力。相信我们继续解放思想，群策群力，先行先试，还可以做得更好！基于多重政策叠加优势，立足福建特色，福建完全能在微观政策“活”字上大做文章。

1、放开境外人士购房。福建地处海峡西岸，近邻港澳，对台、港、澳优势明显，闽籍侨胞恋祖爱乡，人数超过 1500 万，且经济实力雄厚。

2、福建环境优美、气候宜人，交通便捷、资讯通畅，经济发达、旅游资源丰富独特，旅游地产化解库存潜力巨大。同时，研究出台专项政策，鼓励养老业整合库存房地产。

3、政府主导推行房屋产权按份共有。此举可以拉动低收入阶层提前圆梦“居者有其屋”，可以吸引专业人士、产业人才进驻福建，可以助推大众创业。