

# 社科院发布《中国住房2016中期报告》 提出当前一、二线城市房价和地价非理性上涨 并预测—— 明年房价增幅可能回落

6日中国社会科学院财经战略研究院、中国社会科学院城市与竞争力研究中心共同发布《中国住房2016中期报告》(以下简称《报告》)。  
报告预测,未来一年房价增幅或呈回落趋势。专家组建议,要抓住目前机会,在一线城市和热点二线城市开征房产税。



## 未来一年房价或回落

《报告》指出,当前房地产市场的总体回升主要是由于政策促进和市场预期变化所引起,波动分化是由于各城市不同的基本面及其对统一政策不同的反应,以及城市间市场联动和传导所导致的。

从前期政策及市场反应来看,总体政策方向明确,中间调整也比较及时,并取得了一定的效果。但调控中也出现了一些问题。例如,国家层面上,政策连续加码力度稍大,预期管理不够成熟,缺乏对城市间联动关系的考虑等。一二线城市政府层面上,市场监管没及时跟上,土地供应政策较为被动等。三四线城市政府方面,有关释放需求、调整供给的实质性制度性政策出台不多。

统计数据显示,5月全国房地产新开工面积增速达到18%。同时,前5月全国商品房销售面积和销售额增速分别为50.7%、33.2%,比1~4月累计的55.9%、36.5%增速放慢。

社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示,在库存大量积压的同时,新投资可能在2016年形成大规模新供给。中国在整个经济趋势没有重大变化和重要政策出台的前提下,基于过去房地产周期经验以及影响因素变化对未来趋势预判,2016年下半年到2017年上半年,房地产市场可能会迎来一个短期调整期。其表现是一线城市的房价涨幅可能会趋于缓和,大部分三四线及以下城市将持续趋冷。持续的政策刺激与有力的制度变革的力度,决定调整幅度和时间提前或者延后。调整可能迟到,但不会缺席。

具体来说,从2016年下半年至2017年第二季度的预测时间段内,房价增幅或呈回落趋势。房地产投资增长幅度或将趋缓,2017年或将出现波动。同时,基于房地产周期经验对未来趋势判断,报告指出,如果说2015年到2016年是政策刺激下的上升之年,2016年到2017年可能是首次出现的在政策刺激下的调整之年。

## 建议部分城市开征房产税

《报告》建议,一线城市和部分热点二线城市需要增加供给,在商改住的基础上,实施工改住,调整工业用地的功能。总结和推广苏州等地经验,实行房价涨停板制度和土地拍卖熔断制。同时,要抓住目前机会,在一线城市和热点二线城市开征房产税。另外,要严格控制特大城市人口与规模,采取限制大城市的土地供应和住房供给,只会造成房地产的严重分化和空间结构的失衡。因为三四线城市有大量的土地供应和住房供给,但是很难吸引更多的人口。

要解决一线城市房价暴涨的问题,需要加大一二线城市和城市群内中小城市的土地和住房供应,带动住房投资增长。对于三四线城市应该限制土地供应和住房供给,将库存逐步消化。此外,《报告》表示,要解决小城市人口聚集的问题,需要改进地级以下城市的基础设施与公共服务,实现基础设施和公共服务均等化,在一线城市和热点二线城市开征房产税。同时加快国企改革,让其尽快退出竞争性房地产开发企业,以便解决大型国企推高土地成本的问题。

## 五大问题值得关注

- 1、住房结构性过剩与结构性短缺并存;
  - 2、潜在供给大幅增加,代表未来供给水平的住房新开工面积同比增速持续快速增长;
  - 3、价格大幅上涨、波动,一二线部分城市房价和地价呈现非理性上涨;
  - 4、房企面临信贷违约风险,企业资金来源松紧当交替频繁。企业负债率创历史新高,三四线及以下城市高库存,房企面临资金链断裂风险,资金供给的可持续性面临挑战;
  - 5、未来经济下行压力依然较大,房地产投资后劲不足。
- 据《法制晚报》

## 十八届中央第十轮巡视 15个巡视组全部进驻

据新华社电 截至目前,15个中央巡视组已全部进驻,对全国人大机关党组等32家单位党组织开展专项巡视,同时对天津等4个省市进行“回头看”。至此,十八届中央第十轮巡视工作已全面展开。

经中央批准,本轮巡视将对全国人大机关党组(含全国人大常委会办公厅,法制工作委员会,预算工作委员会,香港、澳门特别行政区基本法委员会,办公厅研究室等单位),全国政协机关党组(含全国政协办公厅,办公厅研究室等单位),中央统战部、中央对外联络部、中央机构编制委员会办公室、中央直属机关工作委员会、中央国家机关工作委员会、中央防范和处理邪教问题领导小组办公室,外交部党委、公安部党委、财政部党组、住房和城乡建设部党组、审计署党组、国家税务总局党组、国家安全生产监督管理总局党组(含国家煤矿安全监察局)、国家知识产权局党组、国务院参事室党组、国务院侨务办公室党组、国务院港澳事务办公室党组、国务院法制办公室党组、中央社会主义学院党组、中国地震局党组、全国社会保障基金理事会党组、中国人民对外友好协会党组、中国国际贸易促进委员会党组、中国人民外交学会党组等32个单位党组织开展专项巡视,同时对天津、江西、河南、湖北等4个省市进行“回头看”。

根据安排,中央巡视组将在被巡视地区和单位工作2个月,设专门值班电话、专门邮政信箱等,受理反映该单位党组织领导班子及其成员、下一级党组织领导班子主要负责人和重要岗位领导干部问题的来信来电来访,重点是关于违反政治纪律、组织纪律、廉洁纪律、群众纪律、工作纪律、生活纪律等方面的举报和反映。

党的十八大以来,中央巡视组已完成9轮巡视,共巡视了181个地区和单位党组织。本轮巡视进驻32个单位,进一步扩大了覆盖面,实现全覆盖的目标已接近完成。刚刚结束的十八届中央第九轮巡视对辽宁、安徽、山东、湖南等4个省首次进行了“回头看”。本轮巡视又对天津、江西、河南、湖北等4个省市进行“回头看”,这是中央巡视第二次开展“回头看”。

## “太湖垃圾倾倒事件”： 非法转运均系建筑垃圾

据新华社电 7日,针对公众关注的“太湖垃圾倾倒事件”,记者从上海市绿化和市容管理局了解到,本次从上海转运至苏州太湖西山岛的垃圾系建筑垃圾,涉事转运码头及卸点均未在上海备案。

为确定本次转运垃圾类型,上海市绿化和市容管理局废管处处长邹华赴西山岛确认。邹华告诉记者,经过和苏州当地管理部门实地联合考察,确认本次从上海转运的垃圾均为建筑垃圾,主要包括装修垃圾和拆房垃圾,无生活垃圾。

对于本次建筑垃圾转运过程,经苏州警方调查,该批建筑垃圾是从上海市嘉定区惠安码头和长宁区虞姬墩码头转运来的。

对于转运垃圾的用途,经了解,该批转运建筑垃圾为江苏省太湖强制隔离戒毒所所需,用于填埋周边低洼、废潭及挖损坑。

记者从涉事码头了解到,江苏省太湖强制隔离戒毒所于2016年3月8日开出一张“接受土方证明”,委托昆山锦鹿建筑工程有限公司运送土方300万立方米,包括建筑装潢垃圾。

对此,邹华告诉记者,上述码头并未在上海市绿化和市容管理局备案登记,因此涉嫌违规转运处置建筑垃圾;同时,西山岛的该消纳卸点也未在上海市绿化和市容管理部门备案,也不能擅自受纳上海的建筑垃圾。

苏州警方正在对相关事件作进一步调查。

## 湖南拆迁户失踪： 数日后尸体在拆迁废墟被发现

昨天中午,有湖南长沙爆料人在网络上发帖,称其住宅被拆迁,母亲失踪多日。今天雇佣铲车清理废墟,发现母亲死在废墟内。法制晚报记者电话采访到事发的岳麓区委书记周志凯,对方回应称此事正依法处理。

据死者的儿媳介绍,2016年6月16日一早,其所居住的观沙岭街道茶子山村村干部带领多人来到其母亲龚雪辉家进行拆迁。开始前先有多人进入房子内把家里的人控制并分别带到门口的车辆上,然后车辆开到村里为其租用的临时房屋后,众人才被放下。就在那时,家人发现母亲龚雪辉不见了。随即家人向村里反映,怀疑母亲还在房子里没出来。随后,龚雪辉的家人向警方报案。

此后,龚雪辉的儿子雇了当地的挖掘机进行废墟

清理,但很快有人阻挠挖掘机工作,废墟没有被清理。

7月6日,龚雪辉家人从很远的地方雇佣了挖掘机进行房子废墟清理。昨天早上开始清理,很快就发现废墟里发现了母亲龚雪辉的尸体。

发现尸体后,当地警方立刻赶到现场,村里的干部多人也赶到现场。

记者电话采访了长沙市岳麓区委书记周志凯,其表示已经知道此事,正在召开协调会。同时周书记表示,此事一定要依法处理。

长沙市岳麓区委宣传部的一位领导告诉记者,7日早上在龚雪辉家被拆除的废墟里发现了一具女性尸体,目前法医正在现场勘察,以确定死者身份及死亡原因,现在警方已经对此事件展开调查。

据《法制晚报》