

近年,房地产的角色有哪些变化

作为我国居民家庭的主要资产,房地产在实现共同富裕中有着重要作用。在监管部门近期的表态中,对房地产的定位和布局也逐渐清晰。

今年8月17日,中央财经委召开第十次会议,明确共同富裕标准,其中提到完善住房供应和保障体系。

10月15日,《求是》杂志发表文章《扎实推动共同富裕》,共有四处提到房地产。包括推动房地产同实体经济协调发展;增加城乡居民住房、农村土地、金融资产等各类财产性收入;完善住房供应和保障体系,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,租购并举,因城施策,完善长租房政策,扩大保障性租赁住房供给,

重点解决好新市民住房问题;积极稳妥推进房地产税立法和改革,做好试点工作。

两次表态中,涉及房地产的内容愈加细化和明晰。虽然大部分提法早已被外界熟知,但若放在“共同富裕”的框架下,便体现出政策方向的一致性,也能对近年来楼市调控的导向有更深刻的认识。

将房地产纳入共同富裕框架的背后,不仅是实现中国式现代化的现实需要,还与我国经济增长、城市化进程、房地产市场发展阶段密切相关。

那么,近些年来,房地产的角色发生了哪些变化?在共同富裕框架下,房地产能做什么?

居住、保障与再分配

自1998年房改启动以来,我国房地产市场快速发展,人均居住面积也明显改善。根据国家统计局的数据,到2018年,城镇居民人均住房建筑面积39平方米,比1978年增加32.3平方米;农村居民人均住房建筑面积47.3平方米,比1978年增加39.2平方米。

与此同时,随着房价上涨,房地产也迅速成为我国家庭的主要资产。央行于2020年发布的一组数据显示,我国居民住房资产占家庭总资产的比重为59.1%,高于美国居民家庭28.5个百分点。

但这一过程也在客观上造成了财富再分配。新世纪以来,房地产市场经历了至少5个上涨周期,其间虽然间或有市场下行,但总体来看,房价上涨仍是主旋律。

贝壳研究院首席分析师许小乐表示,房地产带来了家庭资产增加,但也出现了分配不均。基于房地产的财富增值效应,过去大部分家庭通过购买实现了家庭财富的积累和增值。但高房价下,一部分中低收入家庭因为买不起房而无法获得这部分资产,租房住又进一步加重了支出负担。从这点看,分配不均的现象在加剧。

IPG中国首席经济学家柏文喜也认为,近年来,教育、医疗等资源越来越多地附加在(购买而非租住的)房产之上,既加剧了房价的畸形上涨,也导致了社会资源分配不均。

对于中低收入家庭来说,保障体系的建设也有所欠缺。过去多年来,我国楼市政策的发力重点在于商品房市场,其间虽推出过一些保障房品类,但仍然未能补齐住房保障短板,真正实现“两条腿走路”。

此外,在“租购并举”的框架下,租赁住房的建设也有所不足。直到近几年,我国才开始在热点城市大规模推进租赁住房建设,一些政策性租赁住房品类也逐渐面世。

房地产既有财富效应,又有民生属性,这也决定了其在共同富裕框架下将发挥重要作用。

回归民生

事实上,近几年来,楼市调控的民生色彩正在逐渐凸显。与之相对应的,“支柱地位”的说法已极少出现在官方表态中。

2014年后,我国迈过房地产供需平衡点,虽然区域性、结构性的需求仍然旺盛,但楼市全面大涨的基础已经不存在。2016年末,监管部门首次提出“房子是用来住的,不是用来炒的”(即“房住不炒”),在政策导向上回归房屋的居住属性,同时启动本轮楼市调控。至今,调控的力度、范围和时长均属空前,尤其在土地、金融供给端的发力,在去杠杆的



同时,大大削弱了房地产的金融属性。

弱化金融属性,消解“支柱地位”,既与房地产业的发展阶段相对应,也有着化解系统性金融风险的考虑。

到2020年,我国商品房销售规模已经突破17万亿元的高点,房地产投资占固定资产投资(不含农户)的比重达到27.2%,房地产业增加值对GDP的贡献率为7.3%。从数据上看,房地产业在国民经济中仍然举足轻重,但按照中国人民银行党委书记、银保监会主席郭树清的说法,房地产是现阶段我国金融风险方面最大的“灰犀牛”。

在近些年的快速发展中,“高杠杆一高速增长”的模式令房地产业裹挟了过多的金融资源,也累计了一定的风险。过去一年多来,房地产金融审慎管理制度出台后,一些城投债和房企债务接连出现违约,说明行业的风险防御系统还远远谈不上牢固。

分析人士认为,随着去杠杆进程的深入,房地产逐渐褪去支柱产业的“光环”,其角色定位向居住、保障、民生等属性回归。

今年3月发布的“十四五”规划和2035年远景目标纲要,用538字的较大篇幅提及房地产,其中多数内容放在“全面提升城市品质”的章节下,这也意味着房地产的居住、保障等基本功能被着重强调。

中国房地产业协会会长冯俊也在近期的演讲中指出,“要努力满足人民群众不断增长的美好居住生活需要……保证房地产业是为经济社会发展提供正能量的民生产业。”

调节收入分配,补齐保障短板

分析人士认为,基于房地产业的特点,其在稳增长中的作用仍然重要,前提是保持市场平稳健康发展,不出现大的波动。相比之下,房地产在防风险与保民生等方面的价值更被看重。

许小乐认为,未来房地产调控将

继续坚持“房住不炒”,继续执行“三线四档”、房地产贷款集中度管理、严查经营贷违规进入楼市等降杠杆手段以及限购、限贷、限售等调控手段,打击投资投机行为,通过稳房价,让绝大部分家庭买得起房、住得好。

在民生领域,房地产的作用有望体现在调节收入分配、补齐保障短板两个方面,前者主要对应房地产税改革,后者对应住房保障体系建设。

从去年末开始,房地产税就频繁被相关主管部门提及。经过多轮政策预热,今年10月23日,全国人大常委会会议决定,授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。这也意味着房地产税试点即将迈出实质性一步。

房地产税改革有着补充地方税收、调节市场供需等多重作用,但考虑到将增加持有环节税收、减少交易环节税收的大方向,其在调节收入分配方面的作用同样重要,也更符合“共同富裕”的要求。

在建设住房保障体系方面,政策的铺垫同样频繁。今年6月,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,提出加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。这也是监管层首次明确住房保障体系的三类构成。此后,监管层还对保障性租赁住房这一新品类作出制度安排。

与买卖市场相比,租赁住房建设一直是短板。有数据显示,2020年,我国城镇家庭租房比例约25%,低于发达经济体普遍超过30%的租房率。分析人士普遍认为,对这一市场的支持和规范也将是未来的政策重点。

除上述主流方向外,柏文喜还认为,共同富裕还可能促进与房地产有关的其他制度改革。比如,涉及房地产的遗产税与赠与税有望迎来调整,房地产租赁方面的税收也有望加速完善。

本报综合消息

应急管理部

回应近期热点问题

新华社北京11月8日电(记者刘夏村)冬季来临,受灾群众救助情况如何?年底历来是生产安全事故高发期,将如何防范?电动自行车火灾多发,下一步如何治理?围绕这些社会关注的热点问题,在8日国新办新闻发布会上,应急管理部有关负责人进行了回应。

冬季来临,受灾群众救助情况如何?

应急管理部副部长周学文介绍,今年我国洪涝灾害和往年相比较为严重。1月至10月,洪涝灾害共造成5890万人次受灾,590人死亡失踪,351.5万人次紧急转移安置,20.3万间房屋倒塌。目前还有部分受灾群众因为房屋倒塌处于过渡安置状态。

周学文表示,应急管理部会同国家减灾委有关成员单位组织开展了救灾救助工作,包括迅速开展应急救援,抢抓时间尽快恢复正常生产生活秩序,精心部署做好受灾群众冬春救助工作。

周学文进一步表示,目前,应急管理部正会同财政部测算安排中央冬春救灾资金,将会给予今年洪涝重灾省份一定的倾斜支持。同时已于近日会同国家粮食和物资储备局,在这次寒潮来临前,向部分省份调拨23.7万件棉被和棉大衣等中央救灾物资,支持地方确保受灾群众安全温暖过冬。

电动自行车火灾多发,下一步如何治理?

“目前全国电动自行车保有量已经超过3亿辆,今年以来全国已经发生电动自行车火灾1万多起并造成人员伤亡。这集中反映了电动自行车消防安全治理的紧迫性、严峻性、复杂性。”应急管理部消防救援局局长琼色说。

琼色表示,电动自行车消防安全治理涉及生产、销售、使用等多个环节,私自改装和违规使用的管理难度很大,特别是不少城乡居民习惯将电动自行车进楼入户停放、充电,有的还停放在门厅、楼道、楼梯间等公共区域,一旦起火燃烧,产生的高温有毒烟气很快能充满整个空间和通道,导致疏散、逃生困难,造成人员伤亡。对此,就应管理部门和消防救援机构而言主要做三方面工作,即强化综合治理,强化执法检查,强化宣传提示。

“下一步,将会同有关部门继续加强源头管控和综合治理,推动建设更多停放、充电场所,跟进出台这些场所的消防安全标准,推动实施固定充电场所电价优惠政策,为公众安全规范使用电动自行车提供更好保障。”琼色说,“同时,指导物业管理单位加强巡查检查,及时制止违法违规行为。”

我国推进儿童中医保健进社区进家庭

新华社北京11月8日电(记者田晓航)国家卫生健康委近日印发《健康儿童行动提升计划(2021-2025年)》,鼓励医疗卫生机构运用中医药技术方法开展儿童基本医疗和预防保健,提出加强儿童中医药服务,推进儿童中医保健进社区进家庭。

中医药具有治未病、辨证施治、多靶点干预的独特优势。我国注重发挥中医药在妇女儿童医疗保健服务中的作用,早在2018年启动实施的《健康儿童行动提升计划(2018-2020年)》就提出,积极推广应用儿科中医适宜技术,推进儿童健康领域中医药公共卫生服务项目的实施。

今年4月,国家卫健委和国家中医药管理局联合印发《推进妇幼健康领域中医药工作实施方案(2021-2025年)》,强化中医药在妇女儿童疾病诊疗和预防保健中的作用。而此次印发的《健康儿童行动提升计划(2021-2025年)》突出强调坚持预防为主、防治结合,提出坚持中医与西医相结合等基本原则,推出包括儿童中医药保健提升行动在内的7项重点行动。

在儿童中医药保健提升行动中,提升计划提出,各级中医医疗机构要加强对基层医疗卫生机构的业务指导,提高基层医疗卫生机构中医儿科的儿科诊疗服务能力;鼓励家庭医生开展中医治未病服务;基层医疗卫生机构和各级妇幼保健机构要推广“中医治未病”理念和方法,普及儿童中医药保健知识,提升群众中医药保健意识;0至36个月儿童中医药健康管理服务率达到85%以上。

同时,提升计划提出,在基层医疗卫生机构运用中医药技术方法开展儿童基本医疗和预防保健;加强儿科中医药人才培养;积极推广应用小儿推拿等中医药适宜技术,强化中医药在儿童医疗保健中的重要作用;建设一批中医儿科特色专科。

此外,在儿童保健服务提升行动中,提升计划提出,推进儿童眼保健服务,开展儿童青少年近视防控中医适宜技术试点。