

中国人自古以来坚持居者有其屋的传统观念，安居乐业这一词汇也充分体现了房产对于一个家庭的重要性，这些使得房地产业在人口膨胀和城市化进程不断加快的中国承受了最多的关注。上世纪末的1994年，中国启动了住房体制改革，尤其是在1998年取消福利分房之后，房价经历了一轮又一轮的上涨。2005年，政府开始采取行政手段干预房价，但却掉进了“越调控越涨价”的怪圈。进入2010年，房产税、限购、廉租房等赚足了人们的眼球。而2011年“两会”上，房地产再次成为了百姓生活中的热门话题，也是委员和代表们提案建言的一个重要方向。 见习记者 张明龙 记者 谈正民/整理

2011年“两会”房产建言录
有关房子的那些事



经济适用房 首提“幸福房”概念

民革中央建议停止建设经济适用房，将经济适用房改成公共租住房，构建以公共租赁住房为主体的住房保障体系，并建议将房地产业定位于民生产业，以实现居民住有所居的目标。民建中央也提出了逐步停止单独新建廉租房，通过大量建设公共租赁房替代“经济适用房部分出租”的思路。国家应该加大对于公共租赁住房的支持力度，在解决城市中等偏低收入家庭及新就业职工、外来务工人员等“夹心层”群体阶段性住房困难问题方面，发挥更大的作用。打破户籍限制，将公共租赁住房覆盖面扩大到有基本稳定工作的城市常住人口。

全国人大代表李兴浩则提出了为百姓建设“幸福安居房”和“创业幸福房”的创意。他设想中的“幸福房”为每套30至35平方米，包括了一个洗手间，一个厨房和一个单间；每平米1000多元、总面积30平米、每月物业管理费0.5元每平米，能够解决百姓基本居住需求。而“创业幸福房”是面向刚刚步入社会的大学生群体的，可采用租赁的形式，主要解决过渡性的住房需求。全国人大代表、中国科学院院士褚君浩则提出了在现有政府主导廉租房、公租房、经适房的基础上增加一个品种，即由政府和单位择址共同建设的“柔性租售房”。先租赁给单位的青年人才，租期可长可短，按照一定标准收取房租。为单位连续工作一定年限以上的青年人才才有资格购买租住的房屋，房价或按市场价、或由单位决定是否给予优惠。而其此前累积交纳的租金可在买房时抵作部分房款。这样，这部分人群就不会急于购买商品房，进而可以缓解商品房市场的供需关系。

土地供应 改变模式从源头平抑房价

全国政协委员戴皓提案建议改变单一的“招拍挂”土地供应模式，放开供应渠道，通过多种形式释放土地，减少政府对土地的垄断。改变现有财税中央与地方分成不合理、地方政府靠土地财政开支、土地价格越来越高的状况。稳定房价首先应从稳定地价入手，主要是改革现有土地“招拍挂”制度，改变“价高者获得土地”模式，应综合考虑土地竞标者的投标方案，采取多种形式实施土地出让，如政府划拨、最高限价、合作开发等等。从源头上稳定地价，从而实现调控房价的目标。

全国人大代表董新光建议中国应该建立城乡统一的、以用途管制为中心的土地管理制度，不宜继续按照土地所有制不同来制定土地管理政策。他建议要打破体制障碍，完善相关法律法规，完善农村社会保障体系，解决农民的后顾之忧，做好利益分配工作，借鉴推广已有成熟的试点模式。在保障耕地红线和农民利益的大前提下释放农村宅基地，实现“同地、同价、同权”，最终达到平抑房价的目的。

土地使用权续期 70年使用权再起争议

全国人大代表宗庆后建议尽快对有关住宅建设用地使用权期间期满后处置办法的法律进行修订，予以明确。根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定，我国现行的居住用地使用权最高出让年限为七十年。而自2007年7月1日施行的《物权法》第149条又进一步规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。但《物权法》关于“自动续期”的规定仅仅是笼统而原则的，并未涉及广大群众关心的在续期时使用权人是否再需要支付费用这一问题，目前也没有其他法律法规对这一问题作出明确的规定。结合我国社会的实际情况，建议在明确这一问题时，应当以“到期后自动无偿续期”为原则，确系由于社会公共利益需要收回的情况亦要按当时的市场价予以补偿。同时法律应当对“社会公共利益”的范围作出明确的界定。

限购 应改变以户籍为限购标准

全国政协委员李稻葵认为，保障性住房所提供的对象应该是在本地就业、本地居住的居民，而不是户籍居民。对于大部分城市而言，对保障性住房需求比例最大的还是户籍在外地、但在本地工作的这部分年轻人。

全国政协委员朱征夫则建议，可考虑把与户籍挂钩改为与居住年限挂钩，如规定在本地居住两年以上的居民可在当地购房。一来对所有公民同等相待；二来居住年限能证明居民与当地的密切联系和购房的实际需要，同时也同样能达到限制外地资金投机炒楼的目的。

商品房预售制度 取消预售可试点后推开

全国人大代表林燚建议取消商品房预售制度，对于新建的现房销售，应当按照套内建筑面积计价，取消公摊面积，与国际接轨。商品房预售制度仅仅只能帮助开发商快速回笼资金，对购房者并没有实质的帮助。相反，几乎八成以上的商品房交易欺诈与纠纷，都与卖期房有关系。而炒房号、内部认购等源于期房销售的衍生现象，则是现在中国楼市炒作者最快捷、最容易产生暴利的手段。取消预售可以先选取试点，在土地拍卖时做好相应方案，要求完工后以现房销售，试点成熟后逐步推开。

房产税 能否见效有待时间检验

全国人大代表，重庆市市长黄奇帆表示，重庆房产税改革试点有许多积极意义，首先是对高档房收房产税，可以补充保障性住房的建设资金，起到让二次分配更加公平的作用；其次是房产税出台后，会增加房产的持有成本，让一些投资者少买房或者不买房，改变人们对住房消费和投资的心理和习惯；第三，房产税的出台从长远来说，有利于我国财税体制的健全。

全国人大代表、北京市发改委主任张工则表示，北京根据自身的条件，现在还没有要做房产税试点的计划，但是也在积极进行研究。北京市日前出台了调控房价的“京15条”，强调政府要在保障性住房供给上加大力度，同时对本地居民限购两套住房，对外地居民限购一套住房。这些政策的成效还需要一定的时间进行检验，会根据具体情况对房产税问题进行下一步的决策。