



“十四五”规划纲要重提“房住不炒” 加快培育和发展住房租赁市场 专家解读

未来5年楼市调控将有啥变化

□ 本报记者 赵丽
□ 本报实习生 郭晶

3月13日,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》(以下简称《纲要》)发布。对于房地产行业,《纲要》提出,“十四五”期间仍要坚持“房住不炒”,而且稳地价、稳房价和稳预期的“三稳”目标更加明确。这也为今后房地产市场的发展走势定下了基调。

保障性住房是《纲要》重点强调的内容。《纲要》提出,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。尤其是以人口流入多、房价高的城市为重点,扩大保障性租赁住房供给,着力解决困难群体和新市民住房问题。业内人士表示,新市民住房问题是住房市场的核心问题,而增加共有产权房、租赁住房的供应则是解决这一问题的重要途径,而且具有紧迫性。

房住不炒仍是楼市基调 凸显政府重视民生问题

2021年,“房住不炒”第三次出现在政府工作报告中,之前两次分别在2018年和2020年。2016年12月14日至16日召开的中央经济工作会议首次提出“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,距今已逾四年。

在政府工作报告中,“房住不炒”的表述是一样的,但“房住不炒”后面的文字却不相同。2018年政府工作报告称,落实地方主体责任,继续实行差别化调控,建立健全长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。2020年,后面的内容是“因城施策,促进房地产市场平稳健康发展”。

对此,有评论认为,两年都是着眼于各城市根据自身情况量身定制调控措施,一城一策实施调控也在不断地认知强化下逐渐成为常态。但今年则有所不同,“房住不炒”之后,明确了要稳地价、稳房价、稳预期,这是一个更加兼顾全局的提法。

值得注意的是,除政府工作报告提出“稳地价、稳房价、稳预期”“解决好大城市住房突出问题”外,“房住不炒”还列入了《纲要》。“房住不炒”在政府工作报告中频繁出现,说明政府对民生问题的重视,虽然是简单的四个字,但对房地产企业产生了重要影响。各地政府出台调控政策的严厉程度和时间跨度是超出预期的,每个企业的理解程度也不同,企业应当时刻关注房地产政策,投资行为应当遵循政府调控政策的底层逻辑。“易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《法治日报》记者采访时说。

需增加保障性住房供给 以解决新市民住房问题

对于家庭刚需以及改善型需求,《纲要》强调要因地制宜发展共有产权房住房。

事实上,近年来,北京、上海等地都在探索共有产权房住房,通过试点,对共有产权房住房的配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规

“十四五”期间仍要坚持“房住不炒”,而且稳地价、稳房价和稳预期的“三稳”目标更加明确

● 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。尤其是以人口流入多、房价高的城市为重点,扩大保障性租赁住房供给,着力解决困难群体和新市民住房问题

● 加快培育和发展的住房租赁市场,有效盘活存量住房资源,有力有序扩大城市租赁住房供给,完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设,加强租赁市场监管,保障承租人和出租人合法权益



则梳理出了一整套办法,也为北上广等一线城市之外的其他城市推进共有产权住房的住房保障和供应体系搭建起到推动作用。

58安居客房产研究院分院院长张波表示,从目前来看,共有产权房住房将从一线向更多的二线城市,尤其是二线城市覆盖。另外,随着共有产权房覆盖范围不断扩大,对于房价稳定以及整个市场也会起到明显的促进作用。通过共有产权房的方式,可以解决大城市夹心层的部分居住问题。

值得关注的是,保障性住房是《纲要》重点强调的内容。《纲要》提出有效增加保障性住房供给,完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点,扩大保障性租赁住房供给,着力解决困难群体和新市民住房问题。完善土地出让收入分配机制,加大财税、金融支持力度。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐在接受媒体采访时表示,新市民的住房问题是目前住房市场的核心问题。

随着新型城镇化的推进,越来越多的人流向大城市,但是相比于原住民,近几年涌入的新市民的收入与高房价有着较大差距。购房支付能力有限。在业内人士看来,目前,解决这部分群体住房问题的重要途径是增加供应。“大城市住房问题是解决住房问题的关

键。首先,政府不仅会通过打压房价进行调控,也会出台有关“增加住房供应”“共有产权房住房”“保障性租赁住房”“长租房”等政策。其次,除了解决供给端不足问题,政府会鼓励大家通过租房解决住房问题。再次,企业也应当进行精细化管理,满足市场需求,提供符合市场规律的产品。”严跃进说。

有效盘活存量住房资源 规范发展住房租赁市场

除了商品房和共有产权房住房之外,租赁住房是解决困难群体和新市民住房问题的重要渠道。

《纲要》指出,加快培育和发展的住房租赁市场,有效盘活存量住房资源,有力有序扩大城市租赁住房供给,完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设,加强租赁市场监管,保障承租人和出租人合法权益。

《法治日报》记者注意到,“解决好大城市住房突出问题”“切实增加保障性租赁住房供给”“共有产权房住房供给”都是首次出现在政府工作报告里。

楼建波对这两个“首次”的解读是,“解决好大城市住房突出问题”“切实增加保障性租赁住房供给”是这次全国两会的新亮点,是为了解决新市民、青年人住房少、房价贵、租房难、买房累等问题。政府已经有所行动,比如通过增加土地供应、安排专项租金、集中建设等,意味着这将是2021年房地产工作的重点。

对租赁市场特别是长租公寓市场未来是否将加大监管力度?楼建波认为,鉴于目前确实存在租赁市场乱象,应当对租赁市场特别是长租公寓加大监管力度,加快完善长租房政策。

北京房地产业协会秘书长赵庆祥告诉《法治日报》记者,正在立法的《住房租赁条例》已将租金贷等问题纳入规制,资金池问题有望解决。规范发展住房租赁市场,特别是长租公寓,是解决大城市住房突出问题的关键。在房价飞涨的大城市,解决新市民、青年人和城市运行保障人员的住房困难问题,既要考虑他们的价格承受能力,又要考虑职住平衡,仅通过购房的方式难以解决,发展长租房也是解决良策之一。

有业内人士提出,未来可以建立国家级的住房市场监管机构,统一监督、管理、调控全国房地产市场,预防部分城市逐渐形成的中介机构市场占有率高的垄断格局,保障行业回归到健康有序的竞争中来。

“规范租赁市场秩序提倡权责分明,强调政府的顶层设计,企业应当更注重提高服务质量。”楼建波说,企业可着重发展“管家”服务,搭建租客与房东之间的桥梁,满足租客的住房需求和房东的出租需求,提供装修、维护、缴费等服务。当前,市场上仍然存在企业自主拿地建房、自主租赁的租房模式。为防止企业的无序扩张,应当出台相关的约束机制进行调控,比如提高准入门槛、自有资金规定等。

纲要再次提及房地产税 推出需要全面综合考量

此外,《纲要》还提到,推进房地产税立法,健全地方税体系,逐步扩大地方财政管理权。

相比2018年、2019年,2020年以来,在政府官方口径中,房地产税的提法并不是很多。追溯历史,房地产税的立法工作已经提了

十年。在五年规划纲要中,房地产税最早出现在2011年发布的“十二五”规划纲要中,其表述为“研究推进房地产税改革”。“十三五”规划纲要提出,“完善地方税体系,推进房地产税立法”。

而在全国两会,房地产税也是看点。房地产税首次出现在2014年政府工作报告中,其提法是“推进税收制度改革,做好房地产税等相关工作”,2015年至2017年均未提及。2018年、2019年,官方多次喊话加快推进房地产税立法,两年的政府工作报告中,对于房地产税立法分别用“稳妥推进”和“稳步推进”来表述。

此后的2020年和2021年全国两会,官方并未提及房地产税。不过,在2020年5月11日发布的《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》中指出,要加快建立现代财税制度,稳妥推进房地产税立法。

2020年11月,财政部部长刘昆在《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标的建议》辅导读本中撰写了《建立现代财税体制》一文,详解“十四五”时期财税改革任务。刘昆在文章中谈及进一步完善现代税收制度时提到,按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则,积极稳妥推进房地产税立法和改革。

在严跃进看来,房地产税是调控房地产市场的有效手段,近两年没有提出的主要原因是受新冠肺炎疫情影响,“如果说后续房价炒作的矛盾比较多,房地产税依然是重要的调节剂。同时,二手房的增值税政策会占据主导地位,比如无锡、成都、沈阳等地二手房买卖的增值税政策成为当地房地产政策调控的主流,有效减少了一些炒房行为”。

全国政协委员龚永德认为,目前亟须对各种和房地产业的税收进行系统的梳理和研究,更有效地发挥税收系统的力量,并制定差异化的调控政策。未来房地产税的实施,应该根据房屋持有时间、家庭总持有套数等因素进行相应调整。

建立租购并举住房制度 重视租赁住房开发建设

“近几年来,房地产市场实现平稳健康发展,主要是因为坚持‘房住不炒’基础上,长效机制发挥了积极作用。从长远来看,如果房地产市场要长期保持健康稳定发展,特别是解决好大城市住房供求矛盾,在调控政策上要遵循市场规律,精准施策。”赵庆祥说,在稳地价、稳房价、稳预期前提下,一方面要加大共有产权房住房开发建设,增加新建住房;另一方面还要通过提高存量住房市场效率,加快存量住房交易速度和使用效率,解决好存量住房配置不合理、利用不充分的问题。

“简言之,既要租购并举,又要增量市场和存量市场并重发展。”赵庆祥说。

在赵庆祥看来,未来房地产市场会产生两个新变化:

一是租购并举,住房租赁成为规范发展房地产市场的重中之重;二是更加重视租赁住房的开发建设,在土地、金融和税收等方面向新建租赁住房,特别是保障性租赁住房倾斜。在房地产市场,租赁市场和交易市场并重,监管制度和调控政策应当区分不同住房性质和市场类型,有保有压,更加精准。在租赁上,新建租赁住房越来越受重视;在买卖上,共有产权房住房是开发建设的重点。

制图/高岳

□ 本报记者 吴晓峰

2月26日,一场史无前例的“保自主产权,护知名品牌”座谈会在重庆市人民检察院举行。这是重庆市检察院首次就知识产权司法保护,征求人大代表、企业代表的意见建议。

这一天,书写了重庆市检察院历史上浓墨重彩的一笔:重庆市检察院知识产权检察办公室正式揭牌,与此同时,全市检察机关承担知识产权检察职能集中统一履行试点的6个检察院知识产权检察办公室,以及11家知识产权保护联系点企业也在同日集中授牌。

去年底,最高检部署在重庆、北京、上海等8个省市检察院开展试点工作,实行知识产权刑事、民事、行政检察集中统一履职。经重庆市检察院党组研究,确定了重庆市检察院、重庆市检察院第一分院以及万州区、江北区、九龙坡区、渝北区、永川区7个检察院作为试点单位。

7个知识产权检察办公室的成立,标志着重庆市知识产权检察职能集中统一履行试点工作正式启动,拉开了重庆检察机关“保自主产权,护知名品牌”专项行动的序幕。

整合职能创新机制 全力助推企业发展

重庆市检察院知识产权检察办公室的具体职能是什么?

据重庆市检察院相关负责人介绍,办公室将整合全市刑事、民事、行政检察职能,发挥刑事打击震慑作用,扎实履行民事、行政公益诉讼监督职能,创新工作机制,延伸检察职能,加大以案释法普法宣传力度,切实保护知识产权权利人的合法权益,为更好地服务保障成渝地区双城经济圈建设,维护公平竞争、诚信守法、创新发展的营商环境,积极贡献检察智慧和力量。

此前,重庆市检察机关在运用检察职能保护知识产权方面进行了很多有益探索,办理的刘某假冒注册商标案,被最高检评为全国检察机关知识产权保护典型案例。

据统计,2018年至2020年,重庆市检察机关共批准逮捕侵犯知识产权犯罪71件131人,起诉侵犯知识产权犯罪160件344人,追赃挽损1800多万元。

为了让群众更加直观地了解检察机关办理知识产权案件的情况,重庆市检察院通报了全市检察机关保护知识产权几个典型案例,以案说法。近日,渝北区检察院办理了一起假冒注册商标案,在严厉打击侵犯知识产权犯罪的同时,又通过积极行使检察权给被告企业一个重生的机会,成功帮助两家企业平稳过渡。

在办理该案时,为尽量挽回被害企业的损失,检察官积极对两名犯罪嫌疑人开展认罪认罚释法说理工作。经过多次沟通对话,A企业负责人李某签署承诺书,承诺放弃A公司享有的被害企业B公司的部分债权,作为对被侵害企业的赔偿。同时,渝北区检察院在积极提起公诉的同时,督促其主动退赃。

最终,法院采纳了检察机关的公诉意见和量刑建议,判处李某缓刑。在对企业回访时,B公司表示,原先购买的一批假冒商标刀具一直未敢使用,导致部分车间的生产停滞。经过仔细研究,检察官告诉公司负责人,因为这批刀具是在不知情的情况下购买,并且已经支付了合理对价,不属于应当销毁或上缴的赃物,对于质量合格的刀具可以继续使用。由此,解除了B公司的生产顾虑,继续投入生产,效益得到进一步提高。

推广知识产权保护 意见重大广受赞誉

“随着重庆市检察院知识产权司法保护‘12条意见’等一系列文件制定实施,在重庆政法部门的大力支持下,2020年,我被侵权案件相比2019年减少近六成,在知识产权得到有力保护的同时,也帮助美企品牌形象进一步提升。”座谈会上,重庆美心(集团)有限公司集团副总裁陈跃玲首先肯定了检察机关在保护知识产权上的努力。

“当前,新一轮科技革命正驱动社会及各产业全面重构,全球科技创新成果喷涌而出,加强知识产权保护迫在眉睫。”全国人大代表、中国民间商会副会长、重庆小康工业集团股份有限公司创始人张兴海认为,重庆市检察院成立知识产权检察办公室意义重大,值得肯定和赞许。

与张兴海一样,重庆市台湾同胞投资企业协会会长、重庆市理想液化石油气实业有限公司(年代厨卫)总经理黄光志对成立知识产权检察办公室充满期待。

“期待未来能通过知识产权检察办公室与重庆市知识产权局能有更多互动,通过你们给广大台商进行一些宣传教育,让我们懂得如何保护自己的知识产权,也如何避免侵犯他人的知识产权。”黄光志说。

重庆永高塑业发展有限公司总经理罗建华表示:“通过此次座谈,我看到重庆检察机关进一步加强知识产权保护工作的意愿与决心,这无疑进一步振奋了我们的精神。”

作为国家知识产权优势企业,宗申产业集团风控副总裁郭志双提出,大量侵权商标通过注册审查,给公司后续申请撤销注册和维权产生巨大工作量和高额成本,希望相关职能部门加强审核把关,尽量杜绝相似商标通过注册。同时,知识产权维权还面临地方保护主义干扰,希望加强地方职能部门法律意识和政府职能部门间的沟通和协调。

陈跃玲表示,她希望能够继续得到检察机关的支持,协调有关部门,帮助企业查漏补缺,增强知识产权保护能力,保护重庆本地民营企业的合法权益,精准对接民营企业的司法需求,营造法治化营商环境。

全局谋划整体推进 五个维度精准发力

“企业的发展创新成果更严密的司法保护,检察机关肩负的责任更加重大。”重庆市检察院党组书记、检察长贺恒扬说,重庆市检察机关要站在“两个大局”的高度上,认识加强科技创新和知识产权司法保护的重要意义,更加自觉把检察工作融入党和国家事业大局之中,落实加强科技创新和知识产权保护的主体责任、法律责任和检察责任。

“贯彻新发展理念,首先要坚持创新发展,解决好发展动力问题。”贺恒扬强调,要从贯彻新发展理念的角度加强科技创新和知识产权司法保护,开展知识产权检察职能集中统一履行试点,就是要通过整合职能和力量,跟上新发展阶段、新发展理念的要求,更加有力地加强对科技创新和知识产权的司法保护,有效融入新发展格局,服务和推动高质量发展。

“加强科技创新和知识产权司法保护,必须坚持系统性思维,加强前瞻性思考、全局性谋划、整体性推进,确保有的放矢。”贺恒扬指出,要从五个维度精准发力:抓好履职试点强化综合保护,立足司法办案强化精准保护,服务发展大局强化重点保护,注重内外联动强化协作保护和围绕打造“样板”强化品牌保护。

座谈会上,重庆市知识产权局党组书记、局长李雷鑫指出,做好知识产权保护工作对促进高质量发展、构建新发展格局具有重大意义。下一步,将深入贯彻习近平总书记关于知识产权工作重要指示精神,党中央、国务院决策部署和市委、市政府工作要求,从坚持高位谋划,提升法治化水平,强化全链条保护,推动系统性改革四个方面全力抓好知识产权保护各项工作。

感悟



▲ 正值开学季,新疆塔城边境管理支队奇巴边队派出所民警来到结对帮扶对象大福家中,给两个孩子送去学习用品和衣物,鼓励他们努力学习。
本报记者 潘从武 本报通讯员 彭婷 梁帅 摄

▶ 为增强农村群众交通安全意识,吉林省辉南县公安局交警大队民警近日走进辉南大集集贸市场,开展“美丽乡村行”交通安全巡回宣传活动。
本报记者 刘中全 本报通讯员 张雨晴 摄



▲ 近日,河南省孟津县人民法院党组书记、院长张国强(左二)带领干警来到孟津县送庄镇朱村水果种植农场,征求对地理标志农产品进行司法保护的意见建议。
本报记者 赵红旗 摄

