

住房事业砥砺前行 让百姓安居圆梦

李 方

今年初,在北京打拼多年的小赵在北京郊区为自己购买到首套住房,正式成为痛并快乐着的房奴一族,近200万元的商业贷款对陕西老家人来说是个天文数字,但小赵也得到了父母的全力支持……另一边,小赵的同事,一对儿北京夫妇多年来一直租房住,并打算一直租房生活,他们觉得这样既方便又经济,想搬到哪里都来去自如。

“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”,房子于中国人来说,从来就有着不同寻常的意义。从农村到城镇,从平房到楼房,从福利房到商品房,新中国成立70年来,人民生活发生了翻天覆地的变化,人们的居住空间和生活方式也得到了巨大改善,百姓的安居梦正照进现实,而我国房地产事业也从无到有、从小到大,在风雨中砥砺前行,为经济社会发展贡献了重要力量。



资料图(刘佳男/摄)

住房事业曲折中砥砺前行

细数70年来国人居住条件的变迁,变化虽大,但人民对美好生活的向往,从未改变。

建国初期,住房资源十分短缺,住房来源大多依靠统筹安排现有住房,或者合理分配新建住房。到了上世纪五六十年代,国家更注重国防建设和工业生产,住房投资得不到支持,住房领域初步建立起低租金的福利房供给制度。1970年,住房投资占累计基本建设投资的比重仅为2.6%。

“1974年去乡政府参加工作,住的是乡政府提供的土墙房,”小赵的母亲回忆道,“条件别提有多艰苦了。”

改革开放前夕,全国190个城市人均住房面积仅3.6平方米,缺房户达869万,占城市总户数的47.5%。存量房中还存在大量危房和棚户区,住房质量得不到保障。住房问题到了亟待解决的时刻,而中央也注意并重视起这一问题。

1978年,邓小平指出,“解决住房问题不能路子宽些,譬如允许私人建房或者私建公助,分期付款,把个人手中的钱动员出来,国家解决材料,这方面潜力不小。”1980年,邓小平又一次发表了关于住房问题的重要讲话,认为不但新房子可以出售,老房子也可以出售。他还提出买房可以分期付款、提倡个人建房等设想。邓小平的两次讲话,为这一亟待

解决的民生难题指明了方向,也拉开了我国住房制度改革的大幕。

这一时期,全国多个城市进行了住房改革的实践性探索,诸多创新迈出了第一步:1979年第一个商品住宅项目获批,1980年第一家房地产公司成立、1985年第一笔住房按揭贷款发放、1987年第一宗土地公开拍卖……

“1984年单位分房,第一次住进了楼房,40来平两个房间,只给单位交一点点租金。”小赵母亲说,“到1994年再搬家,还是单位分的福利房,就是70多平的两室一厅了。”

20世纪末期,福利房依然占据着一定地位,这些房子也承载着80后集体的幸福回忆。“94年住进新家,明亮又宽敞,度过无忧无虑的童年和读书学习的青少年,现在还能回忆起那时候的趣事,清晰得就像昨天。”小赵说,这也算赶上了福利房时代的末班车,千禧年过后,无论是身边的适龄青年结婚,还是亲戚换房,基本都会选择购买商品住房。

因为在1998年7月,国务院下发《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,明确提出要停止住房实物分配,与计划经济相适应了约40年的福利分房制度寿终正寝。自此,在风雨中一路砥砺前行的中国房地产事业,也迈向了全新的市场化时代。

多元化政策让百姓住有所居

新千年开始后,国家经济社会飞速发展,2001年北京申奥成功,成为很多人难忘的记忆,这一时期,商品房价格也开始飞速上涨,不少人开始“望房兴叹”。“2004年刚毕业工作买不起房,后来就更买不起了。”小赵的北京同事调侃说。

2003年,国务院发布《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,总结了1998年以来住房制度改革的诸多经验,认为房地产业具备关联度高、带动性强的特征,从而确立了房地产支柱产业的地位。

上海交通大学中国城市治理研究院教授陈杰认为,从这以后政府文件中再也没有出现过“住房制度改革”的字样,说明我国城镇住房已经完成了全面商品化,即使未来住房制度还有局部完善和继续建设的需要,但总体上已经达到了历史的终点。“此后政府不再提住房制度,只提住房政策,着眼点也从微观的住房实物生产与分配转向宏观的市场调控。”

2004年到2015年,全国共有70多项调控政策出台。2005年的“老国八条”首次指出住房价格上涨过快会影响国民经济的健康运行。随后“新国八条”“七部委八条”等文件又分别对供给、税收、房贷、违规及炒房等方面做出了更加严格的要求,但遗憾的是,“屡调屡涨”几乎成为房地产市场的常态。

在多轮房价上涨的过程中,中低收入人群的住房保障问题开始被关注,廉租房、公租房、经济适用房等保障房市场逐渐发展起来。经济环境叠加调控政策效果,2014年房地产市场开始降温,高空置率和高库存成为新的问题。

“2010年结婚前想买房,南三环一个大开间99万,算算月供还是放弃了。”小赵同事说,“不过大城市租房方便,工作这么多年就换过两次租房,还是不错的。以后孩子上学,就到学校附近租房。未来还可以考虑长租公寓,反正租房的选择比较多样化。”

2016年底,中央经济工作会议首次提出“房住不炒”的定位,2017年广州、深圳、南京等11个城市陆续展开住房租赁试点。2017年8月,北京租房群体的公积金提取手续大大简化,只需提供身份证,填写《租房提取住房公积金申请表》,即可按每月1500元标准每季度提取一次,取消了之前必须提供租房合同、发票、社保证明等规定。

真正提出新时期住房发展思路与目标的是十九大报告,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”。可以说,“房住不炒”“多主体供给、多渠道保障、租购并举”将是未来一段时期解决住房问题的总体纲领,让房子回归居住属性,让全体人民住有所居,也是实现全面建成小康社会的必然要求。

70年来,我国城镇住房摆脱了绝对短缺的状况,市场化改革给房地产开发投资注入了巨大活力。2018年,全国房地产开发投资12.03万亿元,其中住宅投资8.52万亿元。房地产的高速增长,带动了上游建材、钢铁和下游家装、家电等产业链的发展,也促进了城乡之间的人口流动。

陈杰教授总结说,新中国70年住房事业发展过程坎坷而曲折,已取得的成就是十分伟大的,但也存在诸多亟待解决的问题。在广泛的吸收社会意见和平衡各阶层的利益诉求基础上,实现整体社会的住房福利最大化,是今后中国住房事业更高质量发展的基本前提。

“说远也不远,70年来我妈妈从农村住到城市,房子越换越好,我从小城市住到北京,多亏了各项政策支持。”在小赵看来,未来还会有更多可能性,会朝着更加多元化、人性化的方向发展,生活一定越过越好。

(中国经济网)



资料图(李方/摄)