

2010 全民纠结的中国地产年

□茅屋书友

2010年,中国房地产具有典型的“政策市”特征,一连串的政策让我们看到了中央政府调控房地产市场的决心。已近年底,房价却依旧坚强如昔。楼市未现量价齐跌的态势;部分银行房产商勾结规避政策,限贷令形同虚设;地方政府故意放水新政,中央三令五申才出台或松或紧的调控细则;各地保障房欠账146亿,挪用达2.1亿;78家央企至今难退市,又借保障房建设曲线开发。

难怪我们的总理都在讲内地楼市调控很难。上至总理,下至百姓,参与其中的每一位无不处于纠结之中。未来楼市走势究竟如何,主要还是看政策三要素变化。此时如果地方政府对舆情的承受力越来越无所谓的话,那么2010年最后两月调控政策的执行效果将会大打折扣,但可以肯定的是,2011年,楼市调控将更加严厉,不排除元旦将祭出调控杀手锏——房地产税。2010,也就成为了当之无愧全民纠结的中国地产年。

纠结的高房价

中国社科文献出版社发

布了2010年中国经济形势分析与预测的经济蓝皮书。书中表示,2010年全国85%家庭买不起房,房价远远超出家庭收入。房价收入比(住房价格与城市居民家庭年收入之比)应在3-6倍的范围,6倍以上居民购房就已非常困难,2009年城镇居民收入房价比达8.3倍,大大超出合理承受范围。美联物业近日发布的一份关于租售比、投资比例、房价收入比、房价与GDP涨幅的对比数据表明,今年房价暴涨的北京、上海、深圳三地楼市泡沫程度加剧。北京楼市泡沫化指数全面超上海。如此高的房价收入比,如此多的家庭买不起房,更不用谈大规模城市化进程中规模庞大的外来务工人员。在城市中连栖息之地可能都很难找到。房价未降,租金暴涨。高房价,真正成为城市这部分人最纠结的话题。

银行信贷执行尺度

银行财务杠杆对需求的释放起着重要作用,通过收紧信贷来抑制需求的效果,很大程度上依赖银行对于信贷执行的宽松尺度。

本次调控对市场产生直接影响的政策就是“二套房贷政策”,此次调控采取的是史上最为严厉“认房”又“认贷”的第二套住房认定标准。据最新调查情况看,各地商业银行在房贷政策执行上均较为严格,北京、深圳、天津等城市已经停止第三套房贷的审批。

但近日有媒体爆出,珠海、广州、深圳等地除了传统的假离婚、假户口、假税单和接力贷,在珠海甚至出现了部分银行与房地产商相互勾结,签下内部协议,在消费者购买多套住房期间,同时向几家银行提出按揭贷款意向,利用银行同时审核从而查不到征信记录的时间差钻“限贷”空子。“就算买六七套甚至更多房子也能办到,而银行方面多数知情,只是不明说”。

在近期政府再次明确强调楼市调控力度不变,同时房价没有明显下调的情况下,短期内“二套房贷”政策仍将被严格执行。从中长期情况看,个人房贷作为商业银行的优质贷款之一,依然是各家商业银行争夺的对象和目标。出于商业利益的需要,商业银行放贷的欲望及冲动难以长期被抑制。

随着2011年调控的深入,市场可能加速探底,楼市成交量在价格下调中有望逐步回升。那时,各地商业银行的房贷执行尺度被放宽的可能性并非小概率事件。

地方政府落实力度

此次推出的“新国十条”调控政策首次将地方政府的问责制放到重要位置,这就开始考量地方政府实施楼市调控的真正决心。历次楼市调控进程中,由于地方政府过度倚重土地经济,住住对调控政策执行或落实不力,致使各地房价陷入“越调越涨”的怪圈。

目前,北京、深圳、浙江、广州、重庆等省市已相继发布了调控实施细则,大多数地方出台的实施细则同中央三调一致。其中以北京“同一购房家庭只能在北京市新购买一套商品住房”的政策最为严厉,上海、深圳、济南、重庆、青岛等城市也出台了非常严厉的调控细则。

出于经济

利益考虑,以往地方政府在政策执行过程或多或少有所打折,故后续的地方对中央政策的执行仍需严加督促和规范。尤其在当下调控效果初见成效,市场有效供应尚未大规模释放,保障性住房亦没有实质性大量供应情况下,就看各地政府下一步对中央政府政策的执行力度。否则,任何的松懈或朝令夕改,都可能使此次调控再次受挫。

民意对楼市的影响

一个值得关注的情况是,此次一系列重大调控政策的出台同舆论和民意的强大压力有关,中央政府当然也开始有意识地利用舆情探测

市场反应,借此推出相关楼市调控政策。如元旦房产税开征、租赁市场的规范以及国土资源部与住建部调研所引发的以房产税为代表所谓“三次调控”的揣测等等,无不同舆论息息相关。

随着时间的推移,各地楼市对新政的“抗药性”正在逐步增强。此时如果地方政府对舆情的承受力越来越无所谓的话,那么2011年调控政策的执行效果将会大打折扣,而由此产生的后果又将由谁来承担呢?

几番调控使人们赫然意识到,中国各种利益集团已经强大到何种程度,它们可以或抵制或影响中央房地产调控政策。在地方政府、银行、开发商等多种强势利益集团面前,中央政府的权威显得极端的微弱。尽管中央政府“雷声大”,但到了这些利益面前,可以说是毫无“雨点”。各方力量的持续博弈使得百姓对楼市愈发纠结。

地产BLOG

聂梅生:房产税应挂钩土地出让金

□李红梅

国庆前夕,“国五条”正式出台,其中提出要加快推进房产税改革试点工作。这让一直备受争议的房产税再次被聚焦。何时出台?如何试点?近日,记者就相关问题专访了全国工商联房地产商会会长聂梅生,她认为,房产税出台时间为期不远,但征收房产税应当要解决土地出让金的问题。

记者:前不久,你曾公开提到房产税将出台,依据是出于何种?

聂梅生:“新国十条”说到遏制房价过快上涨,到年底若完不成,一定会出“国五条”,这涉及政府公信力。此次“国五条”提到,拿部分城市做试点,那一定得试点。

以前对于房产税的说法一直是在“研究”,地方上也出现了一些非正式版的说法。此次在“国五条”里正式提到“加快试点”。这表明哪怕是一个城市,政府也会试,否则“国五条”中的这句话就会落空。既然“国五条”里说了试点,那就“论月数”。如果是明年再出台,不用现在说,后面还有很多机会说此事。我是据此判断,从“国五条”看不出全国都要收房产税,但试点是一定。

记者:但现在关于房产税的争议还是挺大,你怎么看待?

聂梅生:争议可以不用顾虑,因为是试点,不用要求完美。只要求总结经验,进行推广。试点永远可以成功或失败,是可以修改或改进的,所以一定得有一个城市出来承担这个被试验的局面。

另一方面,国家发改委在“十二五”规划中讲到财税改革,包括加快和推进房产税改革。“十二五”明年开始,我根据这两件事判断房产税向我们走来的脚步在加快。之前有人说房产税几年不会出台,我不同意这个看法。我为这事跟老任(任志强)讨论过,他是从法制的观点去看,但试点可以不通过人大立法,仅仅是试验。中国哪一个改革不是通过试点开始的?

我一直主张房产税是一个根本的体制性问题,但我未见得同意目前的一些说法。虽然现在的说法也有很多道理,但终究需要走一步,哪怕是不成熟的、踏空的一步。

记者:那你认为如果房产税试点,应该遵循什么样的基本原则?

聂梅生:首先需要肯定,这是离不开的持有型税。有了房产证才会跟你收税。第二,

在基本生活需求之上的会先收税。第三,增收的比例可能会根据城市有所不同。不可能全国一刀切,会給地方政府一定的操纵权。

最重要的一点,房产税还是要跟土地出让金挂钩,如果不解决土地出让金的问题,等于增加税负。因为买房已经摊了土地出让金,相当于摊了70年的租金。如果购房者已经出了70年的土地租金,再付土地持有环节的房产税,应该抵消已付部分。这样通过长期的征收房产税可以把地方政府从土地财政里解放出来,也是一种改革性的措施。

如果土地出让金和房产税都照收,那等于重复征税,会引起更多的问题,也会导致民生问题的热点由房价向房产税转移。现在的民生问题是房价太高,买不起房,大家还没有太拿房产税当回事,当开始征收房产税的时候问题就显出来了。买了房子的人是户籍居民的大部分,以北京为例,居民的房屋持有率高达80%以上。所以未来买房的一部分和已有一部分人的意见都要考虑,这个要特别谨慎,一定要解决一部分土地出让金的问题。如果不“吐”土地出让金,将来还会有非常大的隐患。

首部基本住房保障法出台在望

□徐妍

筹划两年之久的我国首部基本住房保障法规——《住房保障法》,已纳入国务院2010年立法计划,有望在2013年前出台。该法规出台后我国住房保障建设将从此有法可依,并从立法上明确政府在基本住房保障方面的职责地位。

全国人大常委会日前透露,住房保障法的起草已列入十一届全国人大常委会立法规划和国务院2010年立法计划,并已形成基本住房保障法征求意见稿,目前,《住房保障法》意见稿正在征求相关部门等各方意见,并进行修改和完善。

住房保障将形成多层覆盖

住房和城乡建设部政策研究中心相关负责人透露,该征求意见稿在由住建部住房保障司讨论后,将经过住建部法规司、国务院法制办、人大财经委等多个部委,最终形成草案后提交全国人大常委会审议,根据相关立法法流程,这部法规有望在2013年前出台。

早在今年3月的十一届全国人大三次会议期间,已有193名人大代表在6个议案中提出,中国现行有关住房保障制度的规定大都属于政策性规定,存在随意性和不稳定性,目前市场化商品房制度无法满足中低收入家庭的住房需求,并建议加快《住房保障法》立法进程,建立完善的住房保障体系和法律制度。

《住房保障法》起草小组专家成员、清华大学法学院副院长申卫星在此前接受本报采访时表示,该法规的第一条就已明确提出要保障所有的居住权利,满足城乡居民的基本住房需求。法案惠及的基本人群主要为中低收入者,并针对不同收入群体划分层次,设计不同的产品和制度,以最大限度地保障住有所居,包括住房面积、基本配套设施、质量安全标准,都将有最基本的保障标准。

参与起草的专家与住建部相关人士表示,《住房保障法》广覆盖、分层次,保基本的基本原则已确定,但具体标准和产品体系还在征求意见当中,有观点则认为住房保障系统也应结合当地实际,对基本保障标准的设定因地制宜。

长期性法规利于明确权责

目前,我国在住房保障方面还没有形成全面的法律法规,尽管住建部已下发多部相关文件,但依然缺乏法律依据和政府实施条例。在此前中央下达的各种文件后,曾出现地方政府执行不力等情况,但由于没有现行法律法规,出现住房保障执行不力后各级政府很难被追究相关责任。

参与《住房保障法》起草工作的申卫星就曾表示,在该法规中将明确规定各级政府如对住房保障执行不力,将被追究法律责任。此外,一些参与起草制定的人士还曾建议,住房保障体系也应将各环节专门机构的建设纳入立法体系,以给予保障性住房在建设、收购、分配和管理等实践环节的法律保障。

“今年以来住建部针对基本住房保障已出台多个文件,但其中既有长期的也有短期的。”住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹认为,目前我国房地产市场已进入稳定均衡的增长期,而一些政策尚属于短期政策,应该逐步加强房地产长期制度建设,以防止市场短期的大起大落。如果能够以立法的形式将基本住房保障制度确定下来,既有利于约束社会各方面的行为,也将明确各级政府住房保障方面的权责。