

中国房地产：十年调控抑制房价是主调

特邀撰稿 朱小群

3月1日,国务院出台了调控楼市的“新国五条细则”,市场一片哗然。据统计,从2003年“国八条”,到随后出台的“国八条”、“国六条”、“国四条”、“国十条”、“新国八条”,再到最新出炉的“国五条”及细则……国务院先后出台了10次房地产调控的措施(调控楼市主要政策详见附表),期间全国房价涨幅仍达145%,其中一二线城市的房价涨幅要远高于这个涨幅。这10年,楼市的风吹草动牵动着亿万中国人的心。如何吸取过去教训,既做到房价合理回归,又避免伤及无辜,是新一轮楼市调控必须面对的难题。

高房价源于货币超发和经济高涨

温总理在其最后一次政府工作报告中表示,过去五年来,政府坚持搞好房地产市场调控不动摇,遏制了房价过快上涨势头。也就是说,如果没有这么多高的房价,中国的一句大实话。然而,正因为如此,正因为如新华社所说的“十年持续调控,房价一路走高”,我们才应该回过头来反思,中国高房价的成因究竟何在。正像“反腐要从源头上抓起来”一样,治理高房价,也必须要找到它的源头所在,“头痛医头,脚痛医脚”,是很难根治的。十年来的实践也证明了这一点。有一种观点认为,这十年来房地产调控效果不彰的原因在于只顾打压需求而忽视增加供给。比如原中国房地产开发集团总裁孟晓苏在其微博中表示:十年调控开那么多会、发那么多次文,为什么小涨小涨大调大调?因为调反了!若是控制内价上调,都知道要多养猪,但抑制房价上涨却相反,调控政策是打压生产者,限制开发企业建房。另一位房地产大佬任志强通过微博表示,非市场化的行政干预是抑制需求,市场化的自我调节是增加供给。初看起来,这样的说法似乎不错。因为任何商品的价格涨跌,都是由供需关系决定的,房价高,所反映的,都是房子的供不应求,因此,政府应该做的是增加供给而非打压需求。然而,这样说必须有一个前提,即市场的价格信号并没有失灵。但中国的房地产(包括其他资产)市场,其价格信号恰恰已被扭曲,其所反映的供求关系自然地已被扭曲。

笔者认为,中国房价过高,基本原因有三,抛开其他两个原因(土地垄断和分配不公)不论,单从货币来看,如果一个国家的货币失控而远超其实际创造的财富,依据经济原理,那么“多出来”的货币势必就会首先涌向具有投资功能的资产。而房地产正是这样一种数量最多、信息不对称程度最小、从而最容易把握的一种大众投资品(珠宝、古玩、字画等等因其所需要的专业性较强只能成为小众投资品,而中国股市的风险又实在太大),因而成为多数投资者的首选,其中的大部分人又是为了保值增值以抵御通胀。虽然中国的房市存在着很多“刚需”,但不可否认的是,同时也存在着大量的投资性购房行为。在中国的城市居民中,一个家庭拥有两套、三套住房是比较普遍的现象,更不用说那些坐拥十几套房产的“房姐”、“房叔”了。在这种背景下,市场的价格信号其

实已经被严重扭曲,单从供需方面做文章,无论是限购限贷以遏制投资投机性需求,还是大建保障性住房以增加供给,都已经难以让这个市场回归正常。正如任志强已经在微博中所说:当价格失灵时,已无法正确判断供求之间的关系。这就是中国房市为什么会“十年持续调控,房价一路走高”的根本原因,因为这十年正是中国货币(信贷)超发的十年。笔者认为,管不住货币,如何管得住房价?这十年来,货币高发、经济高速增长、高房价这“三高”之间,形成了一个完整的逻辑链条,而货币之“高”是大前提,经济增长之“高”是小前提,不要以为经济总量能够五年翻一番真的会是我们的勤劳和创新干出来的,而高房价则处于这一逻辑链条的最末端。政府的调控是只想去掉最后那个“高”但却保持前两个“高”,试问,这便如何能够做得到呢?

对交易所得征收 20% 的个税要细分对象

此次国务院出台的“新国五条”,其中对交易所得征收 20% 的个税的说法引起轩然大波。其实,对房产交易所得征收个税符合《中华人民共和国个人所得税法》的相关规定。理论上讲,该税的承担者是卖房的人,因为他(她)获得了交易所得。但税收的基本理论告诉我们,纳税人与负税人往往是不一致的,这就是所谓的税负转嫁原理,税负之所以能转嫁,主要是因为供求弹性所致。而具体到房产市场,全国的情况不好一概而论,但在北上广这样的中心城市房地产,形成的行业惯例都是,由买房人承担相关税费。一旦将 20% 的个税落实下来,结果只能有两个:一是仍然由买房人承担,这就相当于政府通过征税在提高房价,明显与政策初衷不合。二是由卖房人承担,对此可能有两个结果,一是卖房人被高额的税金吓退,干脆不卖了,如此的结果是减少房产市场的有效供给,这就为下一步房价上涨创造了条件,也明显与政策初衷不合。

其实,全面征收 20% 的房地产交易所得税,是“新国五条”实施细则中最具有“杀伤力”的规定。此招一出,股市当日暴跌,沪指跌 3.65%,深指跌 5.29%,两市中的地产股、建筑材料股几近跌停。市场的反应何以如此激烈?用“新华微评”的话来说,“此政策实为楼市调控十年以来最犀利的狠招”。学界、业界的许多拥戴“市场自由”的人士对此政策口诛笔伐自不必言说,就连一向站在政府立场说话的财政部财政科学研究所所长贾康也委婉地表示,本次调控可能会对刚性需求产生影响,因此部分措施未必是永久性的。其实,国务院此招并非“创新”,个人所得税法对此早有规定,只不过此前各地并没有严格按此全面执行,通常都变通为按交易额的 1%征收,实际折合的税率要低得多。在笔者看来,用税收手段遏制投机投资性购房,取消一批、下放一批、向社会转移一批行政审批职能,着力建设精简、高效、廉洁和运行成本较低的政府。其中,在提高效率方面,将打破部门重复审批、轻监管的问题,继续优化部门职能配置和深化行政审批制度改革,形成具有强大动力、充分活力和可持续竞争力的行政管理体制。

按照“三定”方案,发改委要深化投资体制改革,进一步确立企业的投资主体地位,更好地发挥地方政府和行业管理部门在投资管理方面的作用;要大幅度提高国家核准项目的规模(限额)标准,缩小投资审核范围,下放投资审核权限。国家规划内和年度计划规模内的固定资产投资项目,除少数需报国务院审批、核准或由国家发改委审批、核准外,区分不同情况由地方政府、行业管理部门审批、核准,或由企业自主决策。

将部分行政职能转移和下放,简政放权是大势所趋。打破政府大包大揽的传统模式,解决政府职能转变不到位的问题,将政府不该管、管不好的事项进行资源整合、转移、合并同类项,加强对宏观调控部门的职能进行合理配置、培育和监管,确保放得下、接得住、管得好,

2003年8月-2013年2月中国十年楼市调控政策总结		
时间	名称	主要政策
2003年8月	“18号文”	明确提出要保持房地产业的持续健康发展,要根据城镇住房制度改革进程、居民住房状况和收入水平的变化完善住房供应政策,调整住房供应结构,增加普通商品住房供应,加强对土地市场的宏观调控
2005年3月	“老国八条”	一是高度重视稳定住房价格;二是将稳定房价提高到政治高度,建立政府负责制;三是大力调整住房供应结构,增加普通商品房和经济住房土地供应;四是严格控制被动性住房需求,主要是控制拆迁数量;五是正确引导居民合理消费需求;六是全面监测房地产市场运行;七是积极贯彻调控住房供求的各项政策措施;八是认真组织对稳定住房价格工作的督促检查。
2005年5月	“新国八条”	要求各地区、各部门要把解决房地产投资规模过大、价格上涨幅度过快等问题,作为加强宏观调控的一项重要任务。
2006年5月17日	“国六条”	一、切实调整住房供应结构。二、进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。三、合理控制城市房屋拆迁规模和进度,减缓被动性住房需求过快增长。四、进一步整顿和规范房地产市场秩序。五、加快城镇廉租住房制度建设,规范发展经济适用住房,积极发展住房二市场和租赁市场,有步骤地解决低收入家庭的住房困难。六、完善房地产统计和信息披露制度,增强房地产市场信息透明度,全面、及时、准确地发布市场供求信息,坚持正确的舆论导向。
2010年1月	“国十一条”	二套房贷款首付比例不能低于40%,探索土地出让综合评价方法防“地王”频出。规范国有大企业出资房地产
2010年4月17日	“国十条”	二套房贷款首付比例不能低于50%,暂停发放购买第三套及以上住房贷款
2010年9月29日	“9月新政”	暂停发放家庭居民家庭购买第三套及以上住房贷款,首套房贷款比例调制30%以上,个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征收契税
2011年1月26日	“新国八条”	强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付比例不低于60%。贷款利率不低于基准利率的1.1倍。限购加强
2011年7月12日	“国五条”	一、严格落实地方政府房地产市场调控和住房保障职责。二、完善相关政策措施,加大政府投入和贷款支持力度。三、继续严格落实差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施,遏制投机投资性购房,合理引导住房需求。四、认真落实今年的住房用地供应计划,确保保障性住房用地,加快普通商品住房用地投放。五、规范住房租赁市场,抑制租金过快上涨。加强市场监测和监管,完善房地产市场信息披露制度。
2013年2月20日	“新国五条”	完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容

投机投资性住房,但也同时“消灭”了二手房市场——至少在短期内是如此。此外,该政策是否会导致税负转嫁给买家,是否会导致旧楼卖不出去而新楼房价上涨,这些都还是未知数。目前唯一可以肯定的是,二手房市场将因此而陷入冰点,这将大大减少房市的供给和交易,岂非令“刚需”更加难以得到满足?连带着,也会影响到地方政府的税收乃至“稳增长”,使得刚刚有点“起色”的经济又蒙上了一层阴影。这

或许就是股市对此反应如此激烈的原因所在吧。

加大住房建设的土地供应不能搞一刀切

另据报道,国土资源部的数据显示,2012年全国住宅用地成交量仅占推出量的六成。

2012年,最终成为限购政策以来北京住房成交量最高的一年。可是,这一年全国的住宅用地成交量却创下了6年来的最低。根据《北京市2012年度国有建设用地供应计划》,2012年计划供应1200公顷商业住宅和商业服务业用地,最后只完成了三成左右;2011年和2010年完成比例是七成。再具体到商业住宅用地的完成率时,几乎无一实现年初的计划。

而“新国五条”中很重要的一条,就是要加大住房建设的土地供应。既然认为房价太高是因为供不应求,加大供给就是应然之举,土地多了房子才能盖得多,房子多了价格才能下得来。看上去道理似乎就是如此。然而,具体的情况还得具体分析。除了前面提到的货币因素,还有一个情况不能不注意,这就是各地房市出现的分化现象。据央视报道,就在离北京只需一小时高铁的唐山市,其房市已陷入困境;数据显示,目前唐山房价平均每平米只有6024元左右,仅为北京的1/4。饶是如此,那里的房市展示厅仍是门可罗雀,按照当地的住房销售速度,2009年以来唐山建造的住房将需要十年能销售完。英国《金融时报》就此分析说,房地产市场的这种“分化”绝不是中国特有的现象。在英国,伦敦房价飙升,把该国其他地方的房价远远抛在后面。同样,全球金融危机期间,纽约房地产市场趋稳,而美国一些州的房价大幅下跌。只不过在中国,这种差别化的极端程度达到了一个新的水位:不仅一线城市房价走势与较小城市不同,二者之间的住房开发量也有明显的差异。人口超过1000万的主要大都市北京、上海、深圳的中低收入居民长期缺乏住房;与此形成反差的是,人口不到300万的数十个城市面临着越来越严重的供应过剩。笔者认为,实际上就连国务院在此次出台“新国五条”时也承认,“我国正处于城镇化快速发展时期,短期内热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变”。既如此,为何还要对全国的房市实行“一刀切”的调控呢?对于那些已经出现房市过剩的中小城市来说,你让地方政府增加土地供应,这岂不是加重那里“房产泡沫”吗?《金融时报》的这篇评论表示说,对于中国的房地产市场,所谓“泡沫”究竟是指只有富人才买得起住房的一线城市房价飙升,还是指较小小城市一排排空置的住宅楼?这个问题值得我们的决策者思考。概而论之,我们认为,房市跟其他市场一样,政府政策的“最优选择”就是管住货币,负责提供低收入者的住房保障,把其他的事情都交给市场自己去解决;如果做不到,那就转而进行“次优选择”,中央政府的调控“宜粗不宜细”,管住几条大的原则,具体事宜交给地方政府。最糟糕的选择就是全国一刀切,中央政府胡子眉毛一把抓,那样的话,不是把事情搞乱,就是把事情搞砸。

笔者认为,中国房地产十年调控的一个“共性”是,调控过多在购房者身上做文章,实际上是在抑制需求。“限字令”归根结底就是让很多人没有购房资格,或是提高购房成本。由于购房需求是多样化的,“一刀切”的政策难免伤及无辜。针对不同人群,不同需求,房价调控需要精细化的差别对待,政策条款必须对刚需、改善性需求和投机炒房作出区分

发改委：从大包大揽到简政放权

特邀撰稿 崇年

根据国务院机构改革方案,作为国家宏观调控部门的国家发改委,剥离出了工业行业管理的有关职责,缩小了投资审核的范围,下放部分规划和产业政策管理的权力。“大部制”谜底揭晓:国家发改委抓大放小。这次改革将对宏观调控部门的职能进行合理配置,表明我国宏观调控部门职能将发生重要转变。

每次国务院机构改革,国家发改委都会成为议论的焦点。3月11日下午,记者就此采访了国家发改委副主任杜鹰。他说:“对于发改委而言,现在最重要的除了此次机构改革有若干职能划进之外,更重要的就是转变职能。”

国家发改委应该如何转变职能?杜鹰解释说,发改委的“转变职能”简言之就是要减少微观管理,进一步改善和完善宏观调控,着力点就是“市场能管的,你就不管;市场管不了的,市场不能管的,你就要管。”

转变职能与简政放权

大部制改革传出一个可喜信号:政府职能转变的“脱胎换骨”,政府大包大揽传统模式已经打破,“减权、转权、放权”是大势所趋,从管“螺丝钉”到做“大参谋”的角色转变,宏观调控定位明晰,把相互冲突、交叉的

职能剥离出来,使得发改委职能定位更清晰了。大部制方案明确,这次改革的目标就是要打破背离社会主义市场经济改革方向的利益格局,解决政府职能越位、缺位、错位等问题,取消一批、下放一批、向社会转移一批行政审批职能,着力建设精简、高效、廉洁和运行成本较低的政府。其中,在提高效率方面,将打破部门重复审批、轻监管的问题,继续优化部门职能配置和深化行政审批制度改革,形成具有强大动力、充分活力和可持续竞争力的行政管理体制。

按照“三定”方案,发改委要深化投资体制改革,进一步确立企业的投资主体地位,更好地发挥地方政府和行业管理部门在投资管理方面的作用;要大幅度提高国家核准项目的规模(限额)标准,缩小投资审核范围,下放投资审核权限。国家规划内和年度计划规模内的固定资产投资项目,除少数需报国务院审批、核准或由国家发改委审批、核准外,区分不同情况由地方政府、行业管理部门审批、核准,或由企业自主决策。

将部分行政职能转移和下放,简政放权是大势所趋。打破政府大包大揽的传统模式,解决政府职能转变不到位的问题,将政府不该管、管不好的事项进行资源整合、转移、合并同类项,加强对宏观调控部门的职能进行合理配置、培育和监管,确保放得下、接得住、管得好,

逐步形成“小政府、大社会”的治理模式。

收权放权与外界质疑

大部制改革后部分其他部委职能划归发改委。针对部分人士对国家发改委“扩权”会不会形成“小国务院”的质疑,杜鹰表示:“我屡屡听到发改委权力过于集中的说法,这个可能是今后改革中需要解决的一个问题,但我觉得现阶段需要有发改委这样一个机构。”杜鹰解释说。

中央机构编制委员会办公室副主任王峰认为,发改委在加强完善职能的过程中,也不能都是将权力下放,该加强的还要加强。他指出:“简政放权是改革,加强也是改革,聚焦到发改委同样如此,一方面要放,一方面该加强的必须加强。”

事实上,发改委的改革一直都在进行。发改委需要改革,但发改委的重要作用也不可忽视。国家发改委副主任杜鹰认为,现在国民经济有些问题是需要综合平衡的,国务院把一些需要综合平衡的职责放到国家发改委,从实际运作的情况来看,需要有国家发改委这样一个机构。

清华大学政治学系主任张小劲在接受采访时称,发改委的存在在理性化设计当中确实是一个比较独特的形式,但它是过去体制

的一种延续,在过渡阶段发挥着特殊功能。从目前来看,它是可以理解的。但是能够理解并不意味着它具有永久存在的合理性。

对此,王峰表示,机构改革是一个循序渐进的过程,不可能毕其功于一役,只能看准了先迈出一大步。

抓大放小与角色回归

如今,当机构改革已经进行到第七轮时,具体的政府部门还在因为职能转变滞后受到批评,也是在说明,职能转变比之机构撤并,要艰难得多。机构撤并因为牵涉人事、职能重组等因素而面临各样的阻力,相比而言,职能转变则因涉及政府部门自身的放权、削权,阻力显然更大。有言论称,“改革需要割肉般的勇气”,说到了点子上。

大部制改革充分活化和壮大社会组织,首先推动社会组织“去行政化”和“去垄断化”。代表委员们一致认为,发改委“抓大放小”宏观调控更稳更准。抓宏观放微观,地方的自主权更大了,这是一个利好消息,这是一次“搞活”经济和实现科学发展的良好契机,但同时也是一次考验,是从“大包大揽”到“精细化管理”的一次嬗变。既是对我们管理水平提升的必然选择,也提出了更高的要求。考验地方政府的执政水平和管理能力。

国药准字H46020636

快克[®]

复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下
购买和使用

海南亚洲制药生产

海南快克药业总经销