

兴业银行与复旦大学联合发布《2012 中国高净值人群房地产需求报告》

私人银行将成 REITs 类产品主要供应者

彭楠/文

近日，兴业银行与复旦大学在上海联合发布《2012 中国高净值人群房地产需求报告》(The High Net Worth Individuals’ Demand Report for Real Estate 2012, jointly Published by the Industrial Bank and Fudan University)。该报告宏观上分析和预测了中国房地产市场未来的发展趋势，微观上分析和预测了高净值人群拥有房产的基本情况、房地产金融行为和未来购房置业需求。

2012 年 8 月至 2012 年 10 月间，兴业银行携手复旦大学与数十位资深房地产行业从业人员和专家学者进行深入交流，并对全国 29 个城市中的个人资产高于 600 万元的高净值人群发放问卷调查，总共获得 700 份有效问卷。

兴业银行零售银行管理总部副总裁兼私人银行部总经理张长弓表示：“房地产是中国的热门话题，兴业银行私人银行也将创新性地推出房地产信托投资(REITs)类产品。兴业银行与复旦大学密切合作，尤其是得益于复旦大学经济学院的专业能力，使得本报告较为真实地反映了我国高净值人群房地产需求特征和变化趋势。不但可以让读者有针对性地认识高净值人群对包括 REITs 在内的房地产需求，也为兴业银行为客户提供更优质的私人银行业务服务提供了有力支持。”

复旦大学经济学院院长袁志刚表示：“很高兴与中国最具创新活力的兴业银行合作这份很有意义的报告。我们认为，REITs 代表了我国商业地产金融的未来发展方向，私人银行将成为 REITs 类产品的主要供应者。”

报告重点内容摘要

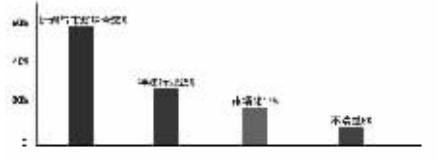
76%认为合理的房价收入比在 10 以内

超过四分之三(76%)的高净值人群认为中等收入家庭用最多 10 年的收入就应当能购买一套普通商品房，不到一成的高净值人群(9%)认为 10 到 15 年的收入应当能买一套房，同样不到一成(9%)的高净值人群认为是 15 至 20 年的收入能买一套房。

半数以上将房地产业定位为计划与市场相结合的行业

55%的高净值人群将我国目前房地产业视为计划与市场相结合的行业。25%将其

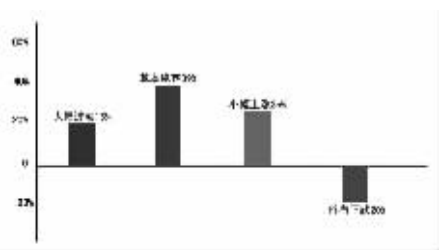
视为价格受到监管的特殊行业，只有 14%的高净值人群将其视为市场化的行业。还有 6%不清楚如何定位我国目前的房地产业。(见图 1)



八成以上认为 3 年内中国房价不会下跌

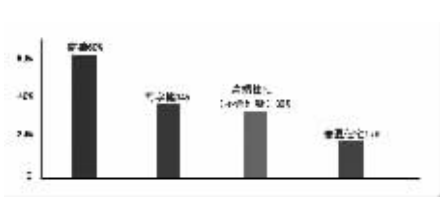
高净值人群对于未来三年和十年的房价走势预期呈现出“稳健乐观”的特征。44%的高净值人群认为未来三年中国房价将小幅上涨,28%认为基本稳定,5%认为大幅上涨,另有 19%认为将略有下跌或大幅下跌。合计接近八成认为未来三年中国房价不会下跌。另外,33%的高净值人群认为未来十年中国房价将小幅上涨,20%认为基本稳定,16%认为大幅上涨，另有 21%认为将略有下跌或大幅下跌。合计接近七成的高净值人群认为未来十年中国房价不会下跌。

大部分期望房价基本稳定
高净值人群对中国房价走势的期望呈现出“以稳为上”的特征。期望房价大幅上涨和大幅下跌的总共只有 16%，而期望房价基本稳定的有 39%，期望小幅上涨的有 25%，期望略有下跌的有 20%。(见图 2)



六成认为未来房地产的投资机会在于商铺

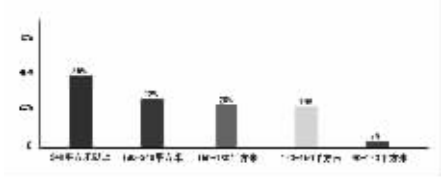
关于未来房地产投资机会，选择人数最多的是商铺（60%），其次是写字楼（34%），第三是高端住宅（不含别墅）



(33%),其余依次为旅游地产、别墅、海外地产、普通住宅和其他房地产类型。看好普通住宅投资的只有 17%。(见图 3)

35%期望常住房建筑面积在 240 平方米以上,改善性需求旺盛

期望常住房建筑面积在 240 平方米以上的高净值人群占 35%，180—240 平方米的占 22%，150—180 平方米的占 20%，120—150 平方米的占 19%，90—120 平方米的只有 3%。近八成高净值人群期望常住房建筑面积在 150 平方米以上。与 91%高净值人群目前的常住面积为 120 平方米以上比较,存在显著的改善性需求空间。(见图 4)



子女教育和居民素质是购房的重要考虑因素

高净值人群购房时，最看重的因素是配套设施齐全、环境景观好、子女入学方便和社区人口素质，选择比例分别为 64%、61%、50%和 43%。高净值人群对购房区位选择,除了配套、环境景观外,子女教育和人文环境是重要的影响因素。区位与工作单位、父母居住地的距离是近五分之一的高净值人群的考虑因素之一。

10%计划未来三年内在海外购房

未来 3 年没有购房计划的高净值人群只占 7%，66%计划在其常住地购房,17%计划在国内外其他城市购房,10%计划在海外购房。

24%选择通过 REITs 进行海外投资

高净值人群对金融市场和金融产品的信任程度不高,57%选择直接海外置业来进行海外投资,其次是 REITs(房地产信托投资基金),比例为 24%，选择股票、对冲基金和共同基金的高净值人群较少。投资地点的选择上,澳大利亚略高于美国和加拿大，三个国家的出现频率都在 30%—40%之间。

一套住宅通过出租收回购房款合理时间为 19 年

30%的高净值人群认为一套住宅平均

出租最多 10 年就应当能收回其购房款，18%认为是 10~15 年，27%认为是 15~20 年,17%认为是 20~30 年。总体上,受访高净值人群认为一套住宅平均出租 19 年收回其购房款较为合理。

12%拥有房产总价最高单套的市值在 1000 万以上

高净值人群拥有的房产价值最高单套市价排名第一位的是 300—500 万，占比为 29%;第二位的是 100—300 万,占比为 22%，第三位是 500—700 万,占比为 17%。合计接近一半的高净值人群目前拥有房产总价最高单套的市值在 500 万以上,12%的高净值人群目前拥有房产总价最高单套市值约在 1000 万以上。

目前的常住房超过七成成为 3 房和 4 房

39%的高净值人群目前常住房为 3 房，34%的高净值人群目前常住房为 4 房,10%的高净值人群目前的常住房为 5 房，即七成多的高净值人群目前常住房为 3 房和 4 房。

近 40%常住房面积在 180 平方米以上

目前常住房建筑面积在 240 平方米以上的高净值人群占 19%，180—240 平方米占 20%，150—180 平方米占 25%，120—150 平方米占 27%，90—120 平方米只有 8%。90%以上的高净值人群常住房面积在 120 平方米以上,其中近 40%常住房面积在 180 平方米以上，即建筑面积在 180 平方米以上的住房更受高净值人群青睐。

29%拥有别墅

高净值人群目前的住房结构以高层和小高层为主。44%的高净值人群住房结构是高层住宅;36%是小高层住宅;单层/低层住宅最少,约 5%。另外,采用过分期付款的高净值人群占 36%。可见,高净值人群虽然有足够的现金通过一次性付款购房，但是通常出于追逐更高收益的需要，仍然

过半数仍然选择通过银行按揭购房

虽然通过一次性付款购房的高净值人群占 62%，但是通过银行按揭购房的高净值人群仍然达到 51%，另外,采用过分期付款的高净值人群占 36%。可见,高净值人群虽然有足够的现金通过一次性付款购房，但是通常出于追逐更高收益的需要，仍然

有过半数的人选择通过银行按揭购房。

购房目的中自用高于投资,反映我国房地产市场存在大量刚性需求

高净值人群以自用为目的的购房计划中,选择为子女和改善住房的比例相似,都是 23%左右,18%的高净值人群购房目的是养老,由此可见中国人对房产的偏爱。投资目的中,升值转手的比例(36%)远高于持有出租的比例(11%),这是因为长期以来房价上涨超过租金收益。总体看,投资合计(长期持有出租和升值转手)占比 47%，低于 50%，而自用则高于 50%，因此,住宅的购房目的中自用比例高于投资比例，这反映了我国房地产市场存在大量刚性需求。

房地产金融多元化的融资格局已经形成

目前国内房地产金融包括房地产信托、房地产基金、特定资产收益权、股权融资、REITs 在内的多元化融资格局已经形成。

影响房地产业发展的关键因素是“城市化”

城市化带来城市人口的增加，居民收入水平的提高，从而引起住房需求的快速上升,推动房地产行业的繁荣。城镇化的推进将直接和间接地带来城镇住房需求的增加,从而对商品住宅价格形成较长期的基本面支撑。

REITs 代表我国商业地产金融的未来发展方向，私人银行将成 REITs 类产品主要供应者

REITs 通常面向机构和高端个人零售客户销售。机构客户主要由投资银行提供服务，高端个人零售客户则主要由私人银行提供服务。国内机构客户虽然具有一定的风险识别和承受能力，但长期投资意识较弱,用于长期投资的资金相对较少,而高端个人零售客户同时具有长期投资、较强的风险识别和承受能力等优点。虽然单个高端个人零售客户资金规模较少，但可以通过高端个人零售客户资金集合后再做长期投资的形式弥补。私人银行通过 REITs 对商业地产的投资契合了商业地产不能分散销售、成本高、市场培育期长的特点。私人银行将成为 REITs 类产品的主要供应者。

房产税落地 声音不会太远

实习记者 李成成 报道

中国社科院 11 月 28 日发布报告,提出实施差异化房产税，建议对城镇家庭人均用房超过 40 平方米的部分征收保有环节房产税。这一征税标准迅速引起热议。

2011 年 1 月 27 日,上海和重庆两地方政府同时出台房产税实施细则,并于 28 日正式试行。将近两年的时间里,各种问题和不足不断显现。2012 年,房产税试点在两湖低调进行。房产税是事关民生大计的政策，自诞生那天起就因改革触动很多人的利益,惹来一波波的热议。尽管如此,房产税已经成为调节市场经济的必不可少的手段，扩大范围增收房产税已成为不可扭转的趋势。

第一部分：房产税对行业的影响

经济结构的调节器

房产税实施以来,受到社会各界的高度关注,购房者、售房者以及相关行业人士都在不断观望,因为这和自己的切身利益有关,特别是对房地产行业。

中国指数研究院副院长陈晟认为，房产税已被上升为地方财政收入的平衡器，从而推动其成为经济结构的调节器。有相关专家指出,对房产税试点效果的评判不能过于表面化。因为在上海、重庆这样的发达地区搞房产税,最重要的任务不是筹集收入,而是调节市场,并为财税体制改革提供配套。房产税是年复一年征收的,未来房产税的财源支柱属性将会逐渐显现。

当然,房产税的征收无疑会加大购房者的持有成本,增加房屋投资的风险,进而抑制房屋投机需求,对当前打击炒房、抑制房价有一定的作用。然后利用这一工具，逐步实现平抑房价,让普通工薪阶层也能买得起房。

对房地产业影响不大

然而,房产税究竟有没有可能实现这些作用,有人相信,也有人持怀疑态度,比如海南大学经济学教授王毅武就认为，房产税不会直接影响房价,只能起到很小的间接影响。

有业内人士指出,房产税不会对房价产生多大的影响,现在涌向城市的人群越来越多,房屋供不应求。就算要征收房产税,但一般人只需要购买一套房,是属于免征房产税的行列。购买高端房产、或是购置多处房产的人均是富人,这一类人一般多不在乎房产税的多少,他们认为,征收房产税更多的作用是扩大国家、地方的财政收入。

第二部分：解读房产税扩大趋势

扩大试点是否应该

财政部财政科学研究所所长贾康认为：目前扩大房产税试点范围很有必要。

从操作上说,开征房产税具有可行性;征房地产税需要有产权登记与保护、税基评估、信息管理 with 沟通、税收征管等方面的配套支持,已在十个地方推行数年的物业税“模拟评税”工作,相关的信息系统、人员培训、评估软件和收缴管理等,都提供了丰富经验。另外,房产税在市场经济国家有丰富经验,中国完全可以结合本国国情,借鉴吸收形成“后发优势”。

关于房产税的征收,知名财经评论家叶檀近期撰文表示,房产税改革是大势所趋,土地财政纠偏,现有房地产税费制度改革,建立正确的激励制度,都需要房产税。相信,中国房产税落地的声音不会太远。

全面推行时间

财政部部长谢旭表示：“房产税要全国推行！”然而,基于房产税在试点地区的推行并未取得理想的有效成就这一事实,各界对房产税全面推行的时间也有了不同的预测。

因为房产税改革的大方向已经确定,加之技术层面上也没有了障碍,房产税试点的推进或许只是时间问题。而土地出让金的大幅下降,对地方政府关于房产税的态度影响很大。业内普遍预测,房产税试点明年有望扩容。

根据财政部的数据,今年前 10 个月,国有土地使用权出让收入为 20093 亿元,占同期全国财政收入比重超过 20%。但是,受宏观调控的影响,土地出让收入大幅下降 21.7%,同比减少 5561 亿元。

据业内人士分析,在房地产调控持续与推进经济增长方式转变的大背景下,寻

求稳定的财政收入来源就成了当务之急;相比土地出让收入,存量房产税收入将更加稳定。财政收入不稳定带来的压力,将会加大地方政府推行房产税的动力。

房产税试点的加速扩容,也已成为大家的普遍看法。有业内人士认为,新增房产税试点正式实施或从明年年初开始。

而南京大学教授高波却表示,房产税的全面推行至少要等到 15 年以后。他认为,房产税改革不可一蹴而就,这个循序渐进的过程需要 15 到 20 年。房产税政策存在着许多明显的不足。针对重庆、上海试点遇到的种种困难和阻碍,须先完善这些不足才可全面开展。而且要开征房产税,需先减税。而这个减税,包括三个方面,一是个人所得税起征点从 3500 元提高到 8000 至 10000 元;二对个人缴纳的契税、营业税、个人所得税、土地增值税等,应该进行取消或者撤并、或者降低税率;三对开发商缴纳的一系列税费,也应该进行撤并或者降低税率。最后,先由增量开始征税,再向存量开始征收,而这至少需要 15—20 年的时间。

另外,据知情人士表示,由于征收范围、征收基点、税率等细节尚需完善,因此新税种要在全中国推广尚需时日。而上海、重庆两个先行城市的试点效果,将成为新税出台的重要参考。

第三部分：改进才能促进房产税落地

房产税的扩容已经势不可挡,在全面推进之前须对已有的房产税做出相应的改进。为此,有关专家建议征收高端住宅的

税费。

贾康表示,住房保有环节房产税应只针对真正的豪宅与多套住房持有者征收。

而独立经济学家谢国忠则在近期的财新峰会上也表示,跟其他征收房产税的国家不同,中国土地的所有权归国家所有;向只拥有土地使用权的对象征收房产税,是一个完全不同的概念。他认为增值税也可以解决这一问题,即只针对房屋交易中升值的那部分征税。

面对房产税试点是否继续扩大的争论,贾康表示,住房保有环节房产税应只针对真正的豪宅与多套住房持有者征收,不会采取普遍征收的模式。“对真正的豪宅、对多套房的房产持有者要施加这个调节,这个调节是符合收入再分配原则的”。

协办单位：

海南亚洲制药有限公司

董事长 楼金

总经理：

地址：海口市国际商业大厦12层

电话：0898-66775933

传真：0898-66700763