

新“国五条”被架空 资金宽松追逐地产业 35%暴利

■记者 秦小华

围绕房地产价格将继续保持上涨的争论不绝于耳,但很少有人真正去分析房价为什么会涨,以及由什么因素导致上涨。越调越涨的房价,是对新“国五条”的嘲讽。刚需成为房价上涨的借口,但仍然难于掩盖宽松货币政策推动房价上涨的本质。

房价持续上涨

5月13日,在成都“‘国五条’后的成都楼市机会”高峰论坛上,华远地产前董事长任志强强调,按照目前的趋势和图形走势看,成都房价还会涨,具体上涨的空间还要看政府相关政策的出台。

国家统计局资料显示,今年1-4月,西部地区房地产开发投资4136亿元,增长24.5%,增速回落1.1个百分点;西部地区商品房销售面积7244万平方米,增长22.3%,增速回落0.6个百分点;销售额3609亿元,

增长34.8%,增速回落0.7个百分点。

一贯高调看多房价、楼市的任志强,5月曾在厦门表示,这十年来我有9次说过房价会涨,结果每次都涨,但大多数人还是不信,真信我话的那1%、2%,买了也确实都涨了、赚了。“只要你需要,什么时候都可以买房。”

国家统计局5月18日数据显示,70个大城市中,价格环比下降的城市有2个,持平的城市有1个,上涨的城市有67个,

环比价格上涨的城市中,最高涨幅为2.1%;价格同比,上涨的城市有68个,下降的城市有2个。4月份,同比价格上涨的城市中,最高涨幅为13.7%。

围绕着中国房价上涨与调控的争议,向来不绝于耳。一边是刚需购买力推动房价上涨,一边是越来越严格的房地产政策调控。不过,无论质疑什么,因什么而质疑,在不断质疑的背后,都会导致政策公信力的下降。

限地致土地成本上升

2003年8月,《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》将房地产行业作为国民经济的支柱产业,在政策的支持下,房地产行业获得快速发展,房价也随之温和上涨。

资料显示,国家对房地产行业的调控自2004年3月即展开,当时的调控主要侧重在土地储备方面。2004年3月,国土资源部、监察部联合发文,严令各地须在当年8月31日前将协议出让土地中的“遗留问题”处理完毕,否则国土部门有权收回土地,纳入国家土地储备。

从2011年起,出于调控目的,国土资源部开始收紧土地供应,以期望从土地供应上调控房价。数据显示,全国住房用地供应计划量和商品住房用地量,分别在2011年达到高峰时的217973.66公顷和140549.55公顷后,在2012年、2013年逐年

下降(见表)。

统计结果显示,商品住房用地占全国住房用地供应计划总量的比重逐年上升,在2010年~2013年,比重分别是43.54%、64.48%、70.94%、72.44%。

有经济学家指出,国土资源部减少土地供应量的方式,正是推高房价的因素之一。因为土地供应减少,土地价格上涨,且可供上市交易的住房供给减少,房价因为

地价成本、开发成本上涨。

由此可见,要抑制房价上涨,政府必须提供和增加足够多的土地给开发商,开发商制造更多的房子以制约房价上涨,但是,由于土地的稀缺特性,政府为调控房价,采取逐渐减少住宅用地供应量的措施,明显违背经济原理。限制土地供应量,会进一步刺激土地价格上涨,导致房价增长。

全国住房用地供应计划		单位:公顷	数据来源:国土资源部		
	2013年	2012年	2011年	2010年	
供应计划(A)	150760.25	172565.39	217973.66	184748.85	
其中: 商品住房用地(B)	109217.16	122423.94	140549.55	80430.99	
B/A	72.44%	70.94%	64.48%	43.54%	

地王频现税收增加

新“国五条”之后,全国房企曾短暂停止抢地扩张的步伐。数据显示,1-3月,城镇土地使用税完成403.79亿元,同比增长7.5%,但增速比去年同期回落26.1个百分点。受房地产开发商拿地意愿不强影响,1-2月,土地购置面积增速比去年同期回落18.1个百分点。

随着新“国五条”对房地产市场的负面效应被市场消化,房地产企业再度高举逆市扩张旗帜。近日,上海、广州、长沙、重庆等地频现新地王。一个明显的特征是,新

地王均以高溢价率、高使用成本为代价的。

5月3日,湖南富兴集团下属子公司,以35.79亿元,竞得长沙金融生态区一商住地块,成为长沙新地王;6日,佳兆业以最高限制价格1868亿元,竞得广州白云区同宝路8号、10号地块成为白云区新地王;9日,远东新世纪中国投资,以9.78亿元,竞得上海世博一商办地块,成为新的上海单价地王;10日,迪马股份(600565.SH)子公司重庆东原房地产开发有限公司,以17.7亿元,获得重庆北部新区一宗地块,成为该区域单价地王。

有专业统计机构分析称,今年以来,各地王的溢价率均在40%以上,由于拿地成本的高企,房价在短期内下降的可能性不存在。

财政部公布的契税数据,进一步暗示土地和房产交易的火爆,以及投资意愿的增强。今年1-3月,契税完成917.36亿元,同比增长38.3%,比去年同期增速加快了51.9个百分点。

财政部同时承认,契税收入较快增长的主要原因是,房地产市场交易活跃,1-2月商品房销售额同比增长77.6%。

房地产对财税收入贡献大

当然,房地产市场的持续走高,进一步提高与房地产相关行业的营业税、房产税等税收收入。短期内,房地产业仍是财政收入的重要支撑。来自财政部的税收数据显示,与房地产业有关的多个税种,均保持大幅上涨趋势。房产税、城镇土地使用税、土地增值税、契税、房地产业营业税保持持续上涨。

从2011年至今的多个税种的收入情况看,在今年1-3月,房地产业营业税同比增幅最快,达48.2%,在绝对量上,一个季度的收入就达3660亿元(估计值),占2012年全年总收入 的90.35%,其次契税、土地增值税也保持快速上涨,同比增幅均在30%以上(见表)。

财政部称,房地产业营业税收入比去年同期增速加快65.7个百分点,商品房成交额回升是营业税收入增速加快的主要原因。

数据显示,1-3月,营业税完成4575.52亿元,同比增长14.0%,比去年同期增速加快6.4个百分点。财税司称,房地产业营业税收入增速加快,同比增长48.2%,比去年同期增速加快了65.7个百分点,累计增收449.71亿元,占营业税总增收额的近八成。由此可推断,今年1-3月,房地产业营业税总额约为3660亿元。

同样的解释,仍然出现在财政部对企业所得税的增长原因中。财政部称,1-3月,企业所得税增速加快的主要原因:一是去年同期退税较多,导致基数较低;二是一季度房地产市场逐步回暖,使得房地产业和建筑业等行业企业所得税增长较快。

今年1-3月,工业企业缴纳所得税同比下降7.0%,20个工业行业中有16个行业企业所得税出现负增长。其他行业中,房地产业、建筑业企业所得税收入增幅较大,同比分别增长27.4%和20.1%。

1-3月,营业税完成4575.52亿元,同比增长14.0%,比去年同期增速加快6.4个

百分点。1-3月,房产税完成337.11亿元,同比增长6.4%。

有投资者在评价自2005年开始的密集调控时认为,对房地产行业的调控,更像是在调节而不是调控,调节的是房价增长的速度,而不是抑制房价的上涨。

长时期以来,地方政府难于摆脱对土地财政的依赖,已众所周知。卖地还债、地区GDP政绩需要、地区税收收入,均制约着地方政府在调控房价方面的主动性、积极性。一个最明显的证据是,在新“国五条”地方版中,许多地区均回避了对房产转让所得20%征税的主要调节方式。

房地产行业相关税收统计表		单位:亿元	数据来源:财政部			
	2013年1-3月	同比增幅	2012年	同比增幅	2011年	同比增幅
房产税	337.11	6.4%	1372.49	24.5%	1102.36	23.3%
城镇土地使用税	403.79	7.5%	1541.72	26.1%	1222.26	21.7%
土地增值税	822.29	34.7%	2718.84	31.8%	2062.51	61.3%
契税	917.36	38.3%	2873.92	3.9%	2763.71	12.1%
房地产业营业税	3660(估)	48.2%	4051	11.6%	3629.93	14.9%

资金推动房价上涨

一个让人疑惑待解的问题是,在房价会继续上涨的偏向心理影响下,很难区分刚需与投资的界限。刚需是从传统经济学中的需求与供给提炼而来,投资则属于应用经济学范畴,两者在共同的心理预期影响下,很难完全分清界限。而刚需成为推动房价上涨的理由和借口。

从经济学上说,房价的上涨,必须依赖居民的购买力来实现和推动。居民的购买力来源于居民财富的增加,以及对未来生活水平提高的预期。

未来生活水平提高的预期影响房价的例子,可以从国家统计局数据中分析得出。数据显示,今年1-4月,东部地区在销售面积、销售额、销售均价方面均明显高于中西部地区,西部地区在销售面积、销售额、销售均价方面均强于中部地区。在销售均价方面,东、中、西部的均价分别是每平方米8277.54元、4897.93元、4982.05元。

从均价上看,虽然西部的房价已超过中部地区的房价,但很难说,西部居民的财富已经超过中部地区居民的财富。在产业向西部转移的情况下,西部的战略地位优势比中部明显,这个因素导致西部房价超过中部房价。

需要指出的是,刚需和对未来生活的预期,很难掩盖资金推动房价上涨的本质。

数据显示,资金仍是推动房地产业快速发展的主要因素之一。自2011年以来,尽管国家对房地产业的调控频率越发密集,强度日益增大,但投资资金仍然对房地产业青睐有加。

国家统计局数据显示,2011年至今,

房地产开发企业到位资金在绝对量上保持逐年增长趋势。从2011年8.32万亿,增长到2012年的9.65万亿,至今年1-4月份,到位资金已高达3.56万亿,照此预计,2013年房地产开发企业到位资金将达10.68万亿。

中国信托业协会5月8日公布的数据显示,截至3月31日,房地产信托余额为7701.79亿元,占资金信托余额8.19%的9.40%。

房地产业属于资金密集型行业,对资金的需求量非常大。自2011年以来,房地产业到位资金占广义货币(M2)的比值,一直维持在9%附近,有扩大趋势。2011年,到位资金占广义货币(M2)的比值为9.78%,2012年该比值为9.91%,2013年预计该比值为10.35%(3.45%×3)。

今年以来,全球再度上演宽松潮,多个国家和地区宣布降息。截至5月14日,欧盟、印度、澳大利亚、韩国、波兰、以色列、塞尔维亚等11国分别降低资金使用成本,以刺激经济。中国时隔17个月,再次重启央票发行,截至3月末,广义货币供应量(M2)达103.61万亿,同比增长15.7%。

有理由相信,房地产业获得资金的渠道将越来越广,资金使用成本将越来越低,宽松的流动性会加速流向房地产行业。房价在流动性宽松的推动下,短期内将继续上涨,难于下降(见表)。

有评论家以为,高涨的房价是对新“国五条”的嘲讽,是市场行为对行政之手的胜利,对市场行为导致的物价上涨,需要以市场策略和措施去解决,行政之手应该给予市场更多的发挥空间。

房地产开发企业到位资金 单位:亿元						
数据来源:国家统计局与中国人民银行						
	2013年 1-4月	同比增幅	2012年	同比增幅	2011年	同比增幅
到位资金(A)	35602	33.5%	96538	12.7%	83246	14.1%
广义货币M2(B)	1032600	16.1%	974159.46	13.80%	851591.81	13.61%
A/B	3.45%		9.91%		9.78%	

暴利刺激投资欲望

尽管整个行业的利润率数据无据可查,房地产业属于暴利行业却是童叟皆知。中国社会科学院发布的《中国住房发展报告(2010-2011)》称,2009年,房地产行业的平均毛利润率为55.72%。

从相关上市公司的经营情况来看,也可以得出暴利的结论。

万科A(000002.SZ)2008年至2012年的净利润分别是40.33亿、53.30亿元、72.83亿元、96.25亿元、125.51亿元,营业总收入同比增长分别是15.38%、19.25%、3.75%、41.54%、43.65%,销售毛利率分别是39.00%、29.39%、40.70%、39.78%、36.56%,五年毛利率均值37.086%。

保利地产(600048.SH)2008年至2012年的净利润分别是22.39亿元、35.19亿元、49.20亿元、65.31亿元、84.38亿元,营业总收入同比增长分别是91.24%、48.11%、56.15%、31.04%、46.50%,销售毛利率分别是40.80%、36.82%、34.12%、37.20%、36.19%,五年毛利润均值37.026%。

金地集团(600383.SH)2008年至2012年的净利润分别是8.41亿元、17.76亿元、26.94亿元、30.17亿元、33.85亿元,营业总收入同比增长分别是30.38%、23.93%、61.95%、22.08%、37.40%,销售毛利率分别是43.14%、36.71%、38.07%、38.73%、32.05%,五年毛利率均值37.74%。

三家上市公司,最近五年的销售毛利率均为37.284%。尽管以三家上市公司的毛利率来衡量整个房地产业的利润率有以偏概全之缺点,但不可否认的是,它们可以部分反映房地产行业的利润情况。

高速增长的净利润、持续增长的营业收入,以及维持稳定的毛利率,从另外一个侧面暗示,自2005年以来的多个房价调控政策,早已被架空。

毋容讳言,房地产行业高利润,是刺激资金投资的动力。

国家统计局数据显示,2013年1-4月份,全国房地产开发投资19180亿元,同比名义增长21.1%,增速比1-3月份提高0.9个百分点。其中,住宅投资13121亿元,增长21.3%,增速提高0.2个百分点,占房地产开发投资的比重为68.4%。

全国房地产开发投资增速,在2013年1-2月份突破2012年全年高点18.7%,达到22.8%,随后维持在20%以上,资金对房地产投资欲望强烈。

有学者一针见血地指出,要治理房价上涨,只需要拧紧货币宽松的水龙头而已。1992年,海南房地产泡沫形成、破裂,均由资金宽松引起,在拧紧货币水龙头后,海南房地产泡沫最终得以成功调控。最重要的是,有没有勇气,承担因房价温和下跌引起的经济增速、税收收入下降等方面的后果。

