

许善达：房地产调控正步入正轨 此前政策有重大偏差

董丽玲 郭儒逸 报道

3月16日，原国家税务总局副局长许善达在一个公开论坛中称，重庆、上海的房产税试点已经失败，且已经被本局财政部、建设部废弃。引发热议。针对此观点，记者专访了许善达。

许善达对记者表示，去年10月29号，政治局就“加快推进住房保障体系和供应体系建设”进行了集体学习，很多学者，包括一些部门的人，还有一些房地产开发商，新闻界人士，对这次会议都没有给予足够的关注。因此对于房地产政策的判断有一个非常重要的信息没有掌握。他告诉记者，联办财经研究院完成了一篇研究报告对这次会议有一个判断：中国房地产政策开始在总体上步入正轨。他说，研究院是经过非常深入的讨论，和很多人交换过意见，最后做出这个非常重大的判断。

步入正轨

什么是“步入正轨”呢？许善达认为，这次会议这样的提法，表明以前的房地产政策没有步入正轨，有着重大的偏差。许善达称，两会上很多人反映总理报告里没有提加强房地产调控，抑制房价过快上涨等，认为这是一个一般性的变化，实则不然。当前整个房地产的政策有了战略上的调整。原来政策出发点都是抑制房价过快上涨，让房价回归合理水平，认为房价太高了应该降下来。所以采取的措施比如限购等都是做文章。住建部过去考核各地房价，现在住建部不考核房价，把房价考核指标取消了，这是一个根本性的政策调整。

政府十八届三中全会中提到要让市场发挥决定性作用，政府调控房地产发挥重要的作用，这两个问题怎么结合，许善达认为，这是一个非常大的问题。不过从去年10月份到现在差不多4.5个月的时间，实际上已经逐步完成了一个房地产政策的战略调整。现在政府关注的不是房价上涨百分之几，有没有涨太快，而是这次李克强总理在政府工作报告和记者招待会上讲的，要关注低收入群体，解决他们的住房问题，这是政府的责任。习近平总

刘昆：房产税试点暂不推广

金微 报道

最近有消息称重庆、上海房产税试点遇挫。事件源于国家税务总局原副局长许善达3月16日的一个公开演讲，他当时称，重庆、上海的房产税试点失败，且已经被财政部、建设部废弃。不过，3月19日，财政部副部长刘昆在接受记者采访时说，“重庆和上海房产税试点还在进行，要摸索经验。”刘昆是在国新办城镇化发布会结束后作出的表述，这也间接否认了两地房产税“失败废弃”的说法。

3月16日，许善达在清华-财经现代政府与公共治理论坛上表示，2011年开始在重庆、上海试点的房产税已经失败，已经被财政部、建设部废弃。“此前推行的重庆和上海试点房产税模式是在其他房地产税收制度和政策不变的前提下，在居民的住宅保有环节增加的税。现在提出的模式是在减少交易环节房地产其他税收的条件下，增加居民住宅保有环节的房产税。重庆、上海的模式已经被财政部否定。”

许善达认为，十八届三中全会提出的是房地产税，与重庆、上海试点的提法不同，也是对重庆、上海房产税试点模式的否定。

房产税和房地产税一字之差，但是内容却大不相同。按照上海和重庆试点的方案，房产税是新增一个税名，上海试点方案是对新购住房后家庭人均居住面积超过60平方米的征收房产税，重庆则针对新购高档商品房和别墅征收，税率为0.5%-1.2%。而房地产税，则既有房又有地，将可能涉及到现行房地产领域城镇土地使用税等十余项税种的增减归并。

当记者问财政部是否已否定重庆、上海房产税试点时，刘昆反问道：“谁否定？”他表示，重庆、上海房产税试点还在进行，下一步要根据房地产税法而定，是不是需要试点还要根据立法来做。

此前还有消息称，房产税试点继续扩围，最新纳入的城市是杭州，作为模式之一的杭州方案中包括针对增量住房征收、以户为单位划定免征面积、实行超标面积累进税率等内容。

不过，刘昆表示，“现在还没有扩大试点的安排。”



书记在学习会上也讲，保障性住房是党和政府对人民的承诺，必须坚决的完成，这些都体现了政府要关注的是低收入的人怎么能够住有所居。

2012年人口普查结果，2010年中国城镇居民有1700万户，人均居住面积少于8平方米。此外，有数据显示，中国有2800万户住宅没有自来水，有5000多万户住宅厨房厕所不全，也就是有住房没有厕所，或者有厕所没有厨房等等，中国平均一户人口是3点几，所以5000万户住宅厕所、厨房不全，估计有16、17亿城镇居民住的是不具备基本居住条件的住房。许善达认为，上届政府已经启动并实施了保障性住房计划，但是完成进度不够理想。既有客观原因，也有主观原因。当前政府的职责按照习总书记指示，首先就应该解决低收入居民群体怎么住到具备最基本居住条件的住房里，也就是说这16、17亿人的居住问题。许善达表示，现在整个房地产调控若干项政策都在逐步的调整，来实施以政治局学习会为代表的正轨的新战略，许善达称要是把这个战略抓住了，懂得了，就会知道为什么不考核房价了？为什么会这几个月房地产政策的一系列的变化。

共有产权房

在原俞正声、韩正领导下，上海已经搞了好几年“共有产权房”了。实际上和房产税试点同时搞的，虽然没有列入中央批准“试点”，实际上，是中国房地产

政策重要的试点之一，而且被实践证明是成功的试点。我国有一类居民被称之为“夹心层”，上海搞共有产权房就是解决夹心层的住房问题，上海定了一条线，家庭收入水平、资产，凡是在这个线下面都可以申请。共有产权房是什么概念？这个房子比如卖2万块钱，买房子政府给你出6000，你用70%的房价，可以买到一个100%房价的房子，但是那6000不是作为补贴给的，房产证上要说明你拥有这个房子70%的产权，政府拥有30%，这钱不给你，只不过是政府用这个钱帮助你买到这个房子，你能够居住，这是上海的共有产权房制度。

共有产权房五年之内不许卖，五年后如果你收入增加了要改善住房条件了，要卖，那30%政府要收回，如果这房子溢价了政府也要30%，相当于股权投资一样，如果你收入没改善要一直住着，政府这30%不收回，你就住着，就用70%的钱买到一个100%价格的房子，你只拥有这个房子70%的产权，这个政策解决了一大批人。这是俞正声和韩正在研究上海房地产政策的时候做出的一个重要的决策，我认为这个也可以叫做一个试点，因为全国没有做，上海就做了，这个试点是完全符合现在中国整个国情，而且也符合习近平总书记通过政治局学习会提出的房地产政策的新的战略方向。

废弃房产税扩大试点概念

许善达称，根据习近平总书记的指示

精神，李克强总理报告里要求各地对共有产权房进行探索，住宅建设部的领导同志已经发表了若干次讲话号召各地探索共有产权房。领导人都讲要进行共有产权房探索，没有提要扩大上海、重庆房产税试点，所以才说房产税试点被废弃。

财政部新领导的讲话也改变了上任财政部领导设计的房产税试点的模式。上届财政部推出的是整个房地产税收政策都不动，增加一个居民住宅保有环节的税收。财政部新领导主张，要在减少交易环节房地产税收的条件下增加保有环节的税。可以说，财政部新领导否定了上任领导的房产税试点模式。两个主要部门都否定了上海重庆试点。“这个结论不是说别人说怎么样，而是这两个主管部门对房产税试点的方针改变了。原来每年都要积极推动扩大试点，现在都不讲了，财政部新领导和住宅建设部新领导不再提扩大房产税试点。我说的废弃就是这个概念。”许善达说。

“一些学者以前年年都说要扩大试点，今年这些学者没有人说这个了。我几年前就说房产税不符合中国国情，现在几年的实践证明试点失败了，被政府主管部门废弃了。”许善达称，“当时推动房产税试点的理由是房产税可以抑制房价，人们想到多付房产税买房子动力就弱一点了，就可以抑制房价。现在房地产政策的新战略根本就不以抑制房价为目标了，房产税试点的理由前提就不存在了。其实，根据习近平总书记的指示精神房地产政策已经实施了战略调整，废弃房产税试点只是现在决策层整个房地产战略调整中的一个部分。”

最后，许善达称，联办财经研究院对原来考核房价的指标持否定态度。认为这个指标不科学，信号严重失真，在某种程度上对政府、企业和居民还起了误导的作用。过去考核就是考核房价，现在不考核房价了。这个调整的深刻程度不亚于房产税试点由于失败而被废弃。我们判断习近平总书记房地产政策“步入正轨”不是就某一个具体政策或某一个领域而言，它是一个整体的调整。有些具体政策还要慢慢调，需要决策层包括下面有关部门来逐步将政治局正轨新战略落实到位。

楼市质变 引调控新猜想

张敬 报道

3月19日，中国房地产协会等机构组织的“2014中国房地产500强测评成果发布会暨500强峰会”在北京举行。测评研究报告指出，2013年房地产开发企业普遍实现业绩增长，市场集中度持续提升；房地产500强开发企业偿债压力普遍上升，净负债率均值达到近五年来的最高点。行业专家表示，在楼市双向调控以及房地产“降价预期”频现的背景下，房地产开发企业面临的风险不容小觑。

“降价预期”难挡业绩提升

春节之后，房地产市场的“降价”声音此起彼伏，杭州、南京等地相继传出楼盘项目打折促销的消息。3月18日，受到万科橙“入市价格低于预期”传闻的影响，万科A、招商地产等房地产龙头股纷纷大跌。

房地产“降价预期”是否成真，还有待市场的印证。仅从2013年市场情况分析，房地产行业的危机还远未到来。《2014中国房地产开发企业500强测评研究报告》显示，在国家“稳中有进”宏观经济政策及相关货币信贷政策保持稳定的背景下，2013年我国房地产市场延续了2012年以来的回暖势头，自住性需求不断释放，改善性需求持续增加。2013年全国商品房销售面积为1306亿平方米，同比增长17.3%，销售面积同比增幅快速回升，达到2010年以来的最高水平；全国商品房销售额为814万亿元，同比增长26.3%。与此同时，500强房地产开发企业商品房销售面积总额达3.05亿平方米，同比增长34.1%，销售金额更创下326万亿元的新高，同比增长29.0%。

在房地产开发企业500强榜单中，万科集团连续六年位居榜首，恒大地产和万达集团分列第二名和第三名，绿地集团、保利地产、中国海外、世茂地产、碧桂园、绿城和龙湖地产分列四到十位。随着房地产市场的波动和各区市场的分化，近年来持续的产业集中度提升之势在2013年得以延续，不管是以金额和面积计算的房地产业集中度，还是500强房地产开发企业市场份额，均持续保持高位。

业内专家指出，自调控常态化以来，行业利润空间有所下滑，尽管2013年500强企业顺应需求取得良好业绩并迎来了盈利能力的回升，但是行业整体利润成长空间相当有限的趋势并未发生方向性改变，只有成本管控能力强且竞争优势强的企业才能在房地产行业分得蛋糕，也将进一步加速行业格局的变化。

市场“质变”引调控新猜想

楼市双向调控，意味着“一刀切”式的房地产调控政策会弱化，同时保障房建设领域将进一步加大投入和管理。分析人士指出，政策微调是为了更加适应变化了的房地产市场。

2013年，500强房地产开发企业运营效率指标全面回升，存货周转率均值为0.39，较2012年提高2.26%，基本回归到此轮调控前水平。房地产开发企业以高周转为主线的运营模式得到了丰厚的回报，尽管企业纷纷探索规模和利润平衡发展的路径，以缓解高周转带来的企业利润率下滑，但在竞争不断升级的房地产行业内部，继续保持高周转以维持和进一步扩张企业规模可能是更多企业的共同选择。

2013年以来，由于销售良好，不少开发企业选择加大杠杆加速增长速度，因此500强房地产开发企业偿债压力普遍上升，净负债率均值更达到近五年来的最高点。长期偿债指标方面，2013年500强房地产开发企业净负债率和资产负债率均值分别为79.03%和66.04%，分别较2012年上升17.06%和0.69%。

2013年6月以来，国内流动性收紧趋势逐渐显现，不过对房地产开发企业的影响相对有限，不少500强房地产开发企业在销售业绩趋好保证资金回流背景下提升了杠杆率，造成偿债指标均值表现整体弱于2012年。当然，在总体流动性偏紧的背景下，这种杠杆率的提升也意味着风险的积聚。房地产开发行业内企业间的未来分化方向，将更多地取决于资金管控能力和资金成本的差异。

房地产开发企业融资的重要性更为凸显。从近年来开发商资金来源中可以看出，自筹资金和其他资金占比稳步增加，有效地对冲了银根紧缩下开发贷等资金来源的减少，地产信托、地产私募基金等近年发展尤其活跃。另外，内地标杆房企通过搭建A+H双重融资平台，顺利实现海外发债融资，并且凭借企业品牌影响力获得较高的信用评级，实现低成本融资，资金实力大大增强，有效增加了企业的竞争优势。

2012年以来，房地产开发企业存货水平不断刷新历史新高，2013年500强房地产开发企业存货增长率为196.3%，基本与2012年持平，存货总价值继续攀升。目前，大部分开发企业维持着2年左右的库存水平，去化压力仍属正常范围。有专家强调，在楼市双向调控以及房地产“降价预期”愈演愈烈的背景下，房地产开发企业面临的风险不容小觑。



楼市供需格局正逆转 开发商降价跑量为上

张晓玲 报道

2014年3月的楼市，并未像往年一样出现一个小阳春。

截至3月中旬，各地楼市成交平淡，包括一线城市在内的市场均出现了强烈的观望情绪，北京、广州甚至出现个别项目降价促销或低价入市。

如果说2月份杭州德信降价还是小开发商的个别事件，那么3月份以来万科、保利等大型地产商在一线城市的促销动作，则可能预示了新一轮房地产下行周期的到来。

多位地产界人士认为，今年楼市成交整体下滑已基本成为定局，而房价，在全国范围内也可能出现同比下降。

3月楼市倒春寒

3月13日，上海易居房地产研究院报告指出，前2个月行业多项指标“异动”降温。1-2月，土地成交量增幅小幅收窄，成交价格处于高位；房地产投资增速整体平稳，新开工面积增速下行明显；商品房销售增幅大幅回落，价格小幅下降；房企资金增幅放缓，国内贷款占比上升。

3月18日，国家统计局数据显示，2月70大中城市房价环比上涨的城市个数减少5个，持平的城市个数增加7个，涨幅略有回落。

CRIC分析师马千里认为，就整体市场来看，房价增速明显放缓。在关键的3月上旬，市场并没有出现如多数人预期的“小阳春”，购房者保持了较为谨慎的观望态度。就城市而言，之前人们以为“不会降价”的一线城市也出现了房价松动。京沪穗深一线城市房价增速明显下滑，自2013年四季度以来，四个城市同比增幅首次全部回落至20%以下，与其他城市的房价涨幅差距也在明显缩小。

“2014年的春季楼市有点冷，倒春寒迹象明显。”北京中原地产市场总监

张大伟说，北京楼市逐渐从2013年的恐慌性购房转为观望，购房者害怕高点入市，遭遇后期价格调整。

多家分析机构认为，进入3月，银行“钱紧”并没有得到根本性的好转，往年年初银行信贷政策的放松在2014年并没有如期出现，取而代之的是房贷政策的持续收紧、首套房和二套房贷款利率上浮等。2014年年初，从杭州开始，常州、济南、广州等城市先后传出楼盘降价消息，购房者观望情绪发酵。

数据显示，房企在3月上旬还在对企业全年策略进行调整，并未开始集中供应。不过，一些房企已有意加快供应，甚至提前开盘。

开发商降价跑量为上

3月份出现的新变量莫过于一线城市龙头开发商的降价或低价入市行动。

以北京为例，此前的市场预期是全国房价下跌，北京也不会跌。而在本周，北京住总万科橙开盘售价为21万元/平方米，远低于预期的精装修26万元/平方米，刨去装修的因素后，单价也低于预期3000元/平方米。

在广州，保利地产旗下的保利·西海岸、保利·塞纳维拉和保利·公园九里三个项目同时推出1成首付优惠活动。首次置业者，首付1成，剩余部分可分4个月付清，二次置业则可获得长达9个月的首付延期缴纳时间。

苏州万科城则单价直降一千。分析人士称，万科城项目所在的吴中区，区域存量达23034万平方米，在苏州外围区域中是最高的，在1、2月市场平淡的背景下，万科拿出85平方米的户型降价跑量，是一种比较稳妥的销售策略。

张大伟说，从春节过后北京这一轮新建住宅刚需项目的定价来看，房企与客群之间的博弈已出现微妙的变化。在自住型商品房、信贷等多方因素的冲击下，供需双方的市场预判出现转向，购房者观望情绪增多，而房企“让利跑量”心

理新占上风，供需格局已经悄然生变。2013年北京单价2万左右的刚需项目，供需比基本是1:4，目前已降低到1:2。预计3月份也很难升温。

CRIC分析师杨小贝指出，开发商若想在上半年实现业绩的突破，选择跑量销售的策略更为稳妥。

供需结构正在逆转

张大伟提醒，2014年最值得关注的变量之一是楼市供求之间关系的变化。

野村证券称，中国住宅竣工量、库存已经大大超过有效需求。按照价值来衡量，2013年中国土地出让金额升52.4%，首次超过4万亿元。按照面积来衡量，野村估算2013年一线城市土地出让面积上升7%，二线城市37%，三四线城市上升23.2%；按价值分别上升159.3%、342%和57%。这将进一步加剧供需失衡状态。

目前，房地产业界对于三四线城市将出现调整的观点基本已无异议，而对于一线和热点二线城市房价是否会跌，还有很大的分歧。

深圳一家大型地产商人士对记者说，如果市场进入调整，一线城市也不能幸免，顶多是调整幅度大小的问题。

深圳中原数据显示，深圳大户型公寓目前已出现滞销现象，库存高企，足以消化3年。

张大伟分析，从供应端来看，2013年全国一线城市土地成交额创历史新高，达到了5127亿，土地价格也创新纪录，这种情况下企业负债明显提高，利润率下滑，即使市场不景气，企业也没办法捂盘，而必须上市。

从需求端来看，一线二线城市的需求实际上并不刚性，大部分购房者都是借助贷款等信贷工具，一旦信贷收紧，需求可能会明显萎缩。“一线城市的高房价是建立在购房者信心刚性的基础上。一旦因为信贷等因素导致普遍观望，出现2008年、2011年的调整并非完全没有可能。”张大伟说。