



中 华 企 业 绿 色 家 园



中华企业
CHINA ENTERPRISE



特邀顾问。叶 辛、桑荣林

编委会主任。朱胜杰

编委会副主任。张景毅、孙 勇

编委。朱胜杰、张景毅、孙 勇、田汉雄、戴智伟、

李越峰、郑茂发、刘 宏

主编。李越峰

副主编。王凯红

编辑部主任。王凯红

编辑。王凯红、邢明香、周晓波、陈禹臣、戴正芳、

钱佩敏、董 立、冯丽霞、丁良毅

责任编辑。丁良毅

制作。金脉艺术设计

网络媒体。焦点房产网

Specially Invited Consultant。Xin Ye、Ronglin Sang

Director of Editorial Board。Shengjie Zhu

Deputy Director of Editorial Board。Jingzai Zhang、Yong Sun

Member of Editorial Board。Shengjie Zhu、Jingzai Zhang、Yong Sun、

Hanxiong Tian、Zhiwei Dai、

Yuefeng Li、Maofa zheng、Hong Liu

Editor in Chief。Yuefeng Li

Deputy Editor in Chief。Kaihong Wang

Director of Editorial Department。Kaihong Wang

Editor。Kaihong Wang、Mingxiang Xing、Xiaobo Zhou、

Yuchen Chen、Zhengfang Dai、Peimin Qian、Li Tong、

Lixia Feng、Liangyu Ding

Responsible Editor。Liangyu Ding

Design。GMapleDesign

Network Media。www.focus.cn

地址。上海市华山路2号中华企业大厦

电话。021-62170088

传真。021-62722500

邮编。200040

网址。www.cecl.com.cn

Address。2 Huashan Road, Shanghai, 200040 PRC

Tel。 (86)21-62170088

Fax。 (86)21-62722500

Website。 www.cecl.com.cn



没有“更严厉的新政” 或可能是更好的新政

黄湘源

“新国十条”出来后，一直有声音呼吁再出台“更严厉的新政”。有人说，若不让大开发商破产，房地产调控是没有用的。笔者倒认为，如此浮躁的心态，其实大可不必，从某种意义上说，有时没有“更严厉的新政”反而是更好的新政。在一系列重大政策刚刚进入执行期的时候，首先需要的应是上下一致的政策推进，然后才有可能实事求是地结合各地的具体情况将该落实的政策措施落到实处。

现在的问题主要并不是政策不到位，而是中央一再重申的保持政策的连续性、稳定经济的指导方针一而再再而三地受到了浮躁思潮的责难和挑战。

房地产市场有没有泡沫？有。房地产市场有没有问题？有。但是，为了挤压经济泡沫而一味打压楼市，有没有考虑过楼市的“崩盘”会对整体经济产生难以估量的负面作用呢？

房价问题的实质，在于房价的过高过快上涨，超过了城镇居民收入增长所形成的购买能力。这里的问题有两个方面，房价与收入分配，而收入分配不公平所造成的贫富悬殊是问题的主要方面。可是，现在谈论起房价来，却总是只讲房价过快上涨的一面，而绝口不谈收入分配不平衡的一面。在笔者看来，这也正是房价问题的解决总是不免“按下葫芦浮起瓢”、“一种倾向掩盖了另一种倾向”的症结所在。一线城市楼价过高过快上涨是一个问题，是不是就该株连全国的房地产市场，尤其是需不需要全国具有改善住房需求的老百姓一起为房地产投资或投机者陪绑，则是另一个问题。动不动就让平民百姓为炒房者埋单，为一刀切的政策调控埋单，未免有失偏颇。那种抓不到点子的所谓调控新政，除了增加老百姓的买房成本之外，不会有别的好处。

政府眼下最重要的事情，就是在提高劳动者收入的同时，切实保障老百姓最基本的住房需求。在此基础上，政府出让土地收入的专款专用，其中一部分可以用来满足保障房建设和补贴低收入人群改善住房的消费需求，本是题中应有之义。可是，现在的情况却是“土地财政”不幸成为装

扮地方政府政绩和滋生腐败的土壤，经济适用房也远离了保障低收入人群住房需求的功能而成为特权阶层人士的福利分房。这就说明，隐藏在房地产市场背后的问题，并不仅仅是腐败所能说明得了的，本质上其实依然是收入分配体制不公平的反映，只不过这种反映以另一种形式被异化为房产所有权而表现出来而已。

当房地产税被赋予了打击楼市腐败的功能时，受到社会公众的关注和既得利益阶层的阻挠再正常不过。实现国内收入分配体制公平化，是经济体制改革的重要目标之一，也是改革的难点所在。客观地讲，无论是物业税还是保有税，其作用至多不过是迫使这一重大的体制性问题尽早被正视并进入解决的轨道而已，并不能完全代替问题本身的解决。房地产税作为房地产市场调控的抓手，也是同样的道理。发挥税收对不同收入水平和不同住房需求的正常调节作用，应按照合法的法律程序完善房地产税收政策，建立稳定的常规体制。

银行贷款也是这样，一方面要“去杠杆化”，另一方面也该遵循其自身的市场原则。政府的事情是不让银行成为房地产市场的泡沫发生器，而银行的事情则是当心房地产问题金融化。

商品房和保障房原本就是两个不同的概念。商品房的问题当然不宜照搬适用于保障房的政策门槛，解决商品房的问题也代替不了满足住房保障需求。商品房兼有满足改善住房的需求和满足投资保值的需求两种不同的功能，不适合用简单的行政调控代替市场的自我调节。再说，商品房问题既是民生问题，也负有“城市化”的历史使命，同国计民生“牵一发而动全身”。因此，从长远来看，通过一以贯之的“区别对待，有保有压”，引导房地产市场进入正常的市场化运作轨道，远比为了短期调控行为阶段性目标的所谓“更严厉的新政”，更有实际意义。

本文摘编自《上海证券报》

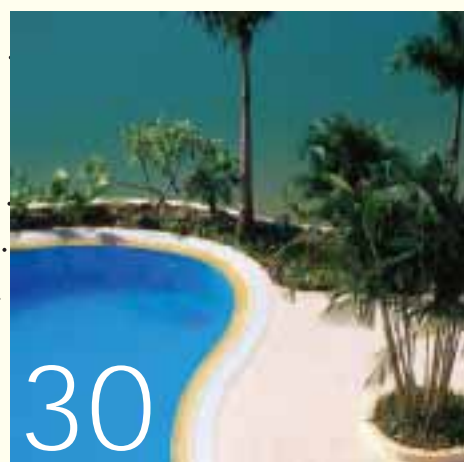


16

- 业界动态** 没有“更严厉的新政”或可能是更好的新政 3
 - 对“物业税”提一个合并方案 6
 - 看国外如何抑制楼市投机 8
- 资本市场** 从地产股看房产调控 10
 - 欧元区债务危机及对中国的启示 12
 - 楼市“去泡沫化”无碍经济复苏 16
- 党建园地** 中华企业党委召开纪念建党 89 周年暨党建工作交流会 18
 - 中企瀛程公司党员情系百姓在项目建设中创先争优 19
 - 积极行动服务世博 从我做起奉献世博 / 感谢信 20
- 企业天地** 强化维稳工作检查 迎接世博盛会开幕 22
 - 办公地变迁 记忆中的往事(续一) 23
 - 声音, 依旧那样宏亮厚实, 沉沉的 怀念曹云亭 28
 - 中华企业竞拍获得江阴首个低碳国际社区示范项目 30
 - 中华企业荣获 2009 年上海地产十大年度企业 31
 - 中华企业被评为 2010 中国房地产上市公司 TOP10 31
 - 2010 上半年行业企业满意度调查中华企业获第七名 31
 - 华径经济适用房项目将按时交付 32
 - 中华企业获“迎世博, 展员工风采”文艺汇演一等奖 33
 - 人是有点精神的 34
 - 古北香堤岭温州巡展获当地客户热烈回响 36
 - 中企人看世博·世博摄影展 38
- 公司论坛** 开发利用崇明土地资源的设想 40
- 楼盘荟萃** 南郊中华园家庭水果日亲子寻宝活动 42
 - 美兰湖中华园·铂境 44
 - 南郊中华园·两河流域 45
 - 世界 14 大未来派绿色建筑 46
- 业主之家** 南郊中华园业主表扬信 50
- 文化天地** 《江城子》二首 世博会观感 51
 - 文明的进程 52
 - 低碳智能诠释绿色建筑理念 世博“沪上·生态家” 54
 - 闲聊世界杯 56



10



30



42



20



28



31



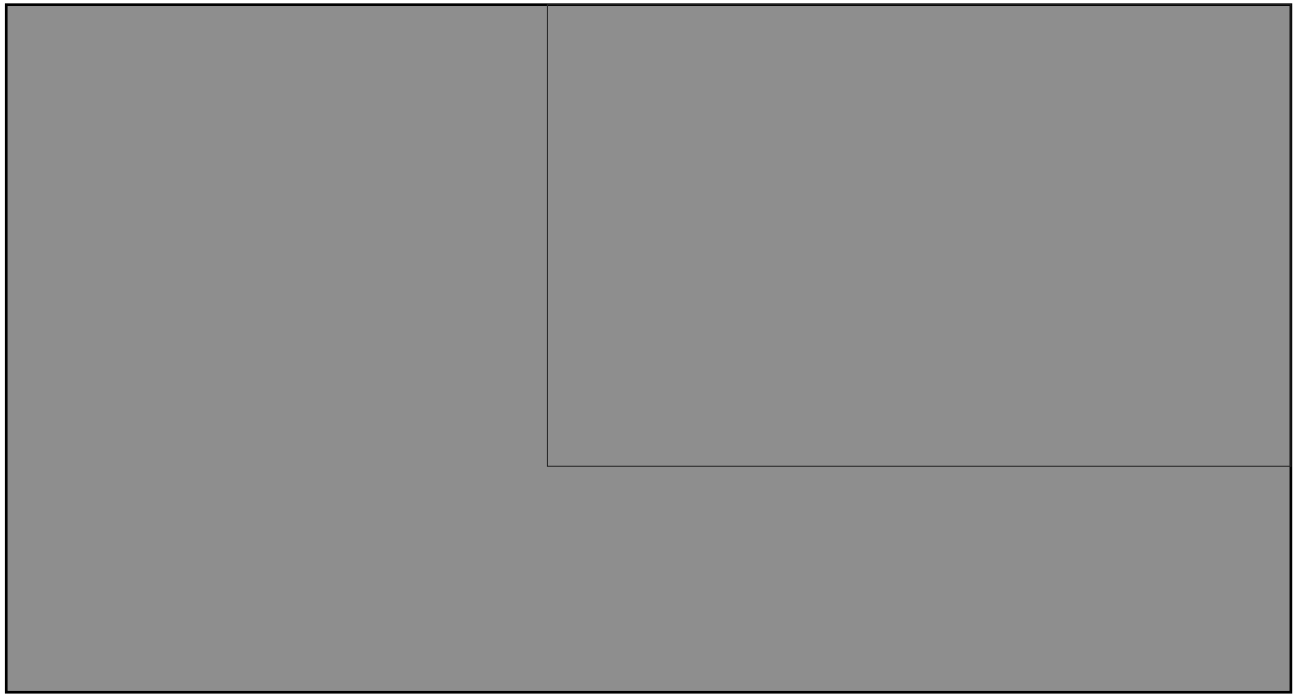
33



52



56





主要取决于需求,所以这些政策仅仅具有短期效应,但是,在长期,房价不是由需求而是由供给决定,房子多了房价自然就会下来。可是,以目前的土地供应、税费状况,大幅增加供给量,不是短期内可以期待的。所以,仅有抑制需求的短期政策,并不能在长期促使房价下跌。而在市场根本格局未改的情况下,对于那些所谓的刚性需求者来说,这些税收仅仅是提高了他们的购房成本。

住房不单是商品,还是居民重要的资产。对于资产来说,税收的影响会有很大的不同。对于投机行为,税负较轻的消费税性质的税收,作用将是有限的。如果在持有环节征税,交易费用的提高,有助于减少交易的频度,从而抑制投机。

但是,如此重要的税收,需要名正言顺。消费税则具有临时性的特征,物业税,才是最终的目的。物业税和消费税的区别是,消费税是考虑纳税人拥有房屋的数量甚至价格,并且有一定的价值扣除,仅对房产的余值征收,还有其他减免措施,而物业税,则是一种财产税,没有价值扣除,也不顾及是否第一套房屋等等。

物业是房价加上地价,所以,作为低价替代者的土地出让金问题,是绕不过去的。土地出让金,名义上不是税,实际上却是房地产中最大的一项税负,因为它是法定的,必须承受的,所以是真正意义上的税,而且一下子就征收70年,而房子的寿命却不一定能延续这么久。土地出让金,名不正,言不顺。

土地并不是私人的财产,所以,就目前的土地制度来说,如果纠缠土地产权归属,则物业税永远推不出来。一个现实的考虑是,将土地出让金与房产税、土地增值税合并,作为“物业税”,每年征收。

但是,地价是房价的基础,以多次(比如70次)征收的物业税,取代一次性的土地出让金,对于房价的冲击是显而易见的。这个可以采取存量房老办法即不征,新房新办法的

措施来过渡。

物业税的终极目的,不是降低房价,房屋是居民财产的重要组成部分,以此为基础的物业税,可以作为地方稳定而可靠的财源,以纠正地方政府目前依赖土地财政的非正常状态。从审计署披露的信息看,土地出让金收取和使用的不规范情况,十分严重。很简单,一下子获得70年的收入,使用起来,肯定不会那么小心。物业税则可以有效避免滥用,其征收额度,取决于第三方中介评估的房地产价值,以及地方政府为居民提供居住服务的规模,同时与存量房价格相照应,但无论如何不是现在招拍挂制度下离谱的高价格,其使用也同时有了明确的方向,杜绝与居民住房保障无关的浪费。

无论如何,只有作为利益中人的地方政府从房地产中抽身,房价才会步入正常的轨道,以此观之,物业税的征收势在必行。

(作者系中央财经大学政府与经济研究中心主任)

