

★ 本报告仅供内部参考，不得外传、转载或摘录！ ★

会议纪要

——第六届中国房地产业分析和预测高峰论坛会议纪要

2010年7月30日	汇总	李晓东	(0755) 22625083	Lixiaodong885@pingan.com.cn
------------	----	-----	-----------------	-----------------------------

事项

2010年7月29、30日，住房和城乡建设部政策研究中心在北京西苑饭店主办“第六届中国房地产业分析和预测高峰论坛”会议邀请了、财政部财政科学研究所所长**贾康**，国务院参事**陈全生**，全国工商联房地产商会会长**聂梅生**，社科院工业经济研究所所长**金碚**，住房和城乡建设部政策研究中心副主任**秦虹**，等就目前房地产业面临的复杂形势、研判房地产业的发展走势、解读房地产金融和税收政策等进行了主题演讲：

主要观点

■ 《房地产税收政策的调整和趋向》

财政部财政科学研究所所长 贾康

1. 对新政构架的评价：

已经达到了政府的目的，遏制了一部分城市过快上涨，但方方面面仍很不满意，希望看到房价的明显回调；

2. 希望通过此次房地产调控能够看到制度建设的信号，实现房地产市场保障轨和市场轨两轨统筹发展。

- 1) 保障轨，对于保障轨政府应多管规划，管托底（廉租房），公租房（长租房，安安稳稳装修），管理引导，做到有所为有所不为）；
- 2) 市场轨，（公平交易，公平竞争，交易，保有环节征收税收）03年之后加税抑制过热交易，08年金融危机，通过税收减免等措施进行调控，前面十几年中，我们管理部门试图用交易环节税收，调控房地产发展

3) 保有环节的税收推出：

在美国叫不动产税；在香港叫物业税、差饷税，在我国目前保有环节没有像样的税收。

3. 目前房地产市场存在的突出问题：

- 1) 经济适用房被扭曲，北京的经济适用房，天通苑等，据统计租赁和空置比例达（50%-80%），和建立经济适用房的政策初衷相悖。
- 2) 房价概念混淆：容易产生理解误区，保障性和商品房的问题；房价只是市场轨的统计结果；不同档次的住房，成交结构不一样，会表现出不同的房价表现；
- 3) 制度缺失，保有环节没有像样的税收，本人曾经在两会提出抓紧研究开征房地产税的必要性，是不可或缺的地方税收之一，94 年分税分级税收体制改革，现在需要积极推进省级以下分税制改革，建立合理的地方税体系，其中主打的就是房地产税和资源税等；
- 4) 以北京为例，据统计，北京市常住人口 2000 万，现有的房屋能保证北京市所有人住下来没问题；市场紧张说明有大量住房空置，现在需要制度保证存量住房租出去对冲压力。

4. 保有环节征税有如下优点：

- 1) 打击投资、投机；
- 2) 增量不变的情况下，盘活了存量住房；
- 3) 收入再分配的作用；

5. 保有环节征税的细节安排

- 1) 政策的差别化及时间安排：

上海，重庆很积极，做法上可尝试从增量，最高端入手，第一套，人均低于多少面积不覆盖，比如：高档、独栋 别墅住宅先征等；

- 2) 从长远来看，房产税是箭在弦上不得不发，房产税收是大势所趋。

目前关键是制度框架没好，制度框架好了以后会更过度会更平滑；做完了还需要制度性建设，要标本兼治。

- 3) 行业认识方面大家应该多思考今年下半年房产税下来了怎么办？今年没下来明年下来怎么办？
- 4) 技术方面、管理方面没有硬障碍；可以充分利用房产税申报制度。

■ 《房地产市场的主要矛盾和应对思路》

国务院参事 陈全生

1. 房地产问题核心：

- 1) 土地供给太少，过去十年是，土地购置、完成开发面积、施工面积的增长的速度呈下降态势，房地产需求则呈加速上涨态势，导致房价快速上涨。仅仅靠目前控制需求的政策难以控制过去 10 年房价上涨的趋势，今明后三年房价仍有上涨的压力。
- 2) 需求呈迅速上升态势，年增加 2000 万人，其中 2.3 亿农民工解决住房是当前最为迫切的任务，他们当中 75%是已婚家庭，家庭功能基本已经丧失，赡养老人，教育小孩，夫妻生活，积聚的社会矛盾较大。
- 3) 城镇收入增长很快，改善性需求大幅度增加；中国买房的方式是把过去十几年和未来几十年的钱的来买房，导致房地产需求的大幅度增加。

4) 土地供给是房地产问题的决定性因素。

市场供求规律不可违背，由于过去 5 年土地供应的低迷，未来几年全国性房价的上涨不可避免。

2. 国务院出台新政评价：

新政已达立竿见影效果，但这只是在严格的需求限制政策下的结果，房地产根本的问题是供给不足，持续的调控可能会波及其他行业发展，1-5 月十大行业，除了房地产，增速都在下降，其他行业都在下降，可能拖累整个经济。

3. 政策建议：

- 1) 土地供应大规模增加，从根本上来说，住宅建设用地是不稀缺的（09 年的住宅用地占用耕地 0.0422%），根据简单的计算我国住宅建设用地和 18 亿亩耕地综合计算，国土面积比例等就可得出此结论。
- 2) 近期建议不要再出台抑制房地产的政策，防止产生政策的叠加效应。
- 3) 通过大规模增加土地供给，2010 年土地供给翻一番，2011 年在 10 年基础上土地供应再翻一番，将从根本上打消开发商囤地捂盘和房价上涨的预期，对于房地产投资等都有积极效果。未来化解房地产问题，需要着手于增加土地供应，必须改变土地批租制度，土地财政背后是干部考核制度，94 年分税制后，地方财政逐步趋紧，GDP 的单一考核模式，造成了当前局面，房地产和城市改造到一起，城市形象改观了，用地招商，1 届政府用 13 届政府的钱。

4. 关于宏观调控问题，需要在一定程度上调控房地产调控思路本身：

- 1) 人人有房住不等于人人有住房；家家有住房超越了社会主义初级阶段；市场归市场，政府归政府。市场管商品房，政府管保障房。
- 2) 40 岁之前有房住，40 岁之后有住房，在我国 80%-85% 中的人属于中低收入家庭，如果政府解决这部分人有房住的问题，等于是回到了福利分房的时代，政府也难以承受如此大的负担。
- 3) 发达国家有大量家庭居住租赁房，不需要人人有住房，我们国家人口的结构式 421 格局，未来小孩 30-40 岁的时候有三四套住房，谈不上奋斗，一定是八旗子弟。
- 4) 房价跌了谁高兴，取决于是否有房产，是个屁股决定脑袋的事情；80% 人有住房的情况下，大规模下跌带来的社会问题会比较严重。
- 5) 鼓励买房，限制卖方，奖励租房，现在房地产的很大问题是租赁市场的缺失；大规模建设廉租房小区存在一定隐忧，从国外发展经验看，有可能演变成贫民窟；应鼓励有钱人买房，然后出租；大量通过民间力量发展房屋租赁市场，将低收入散居，混居在社会中，将矛盾化解于无形。

■ 《房地产业相关政策趋势和影响判断》

全国工商联房地产商会会长 聂梅生

1. 房地产问题不是简单的房价过高问题，调控背景：

- 1) GDP 增长过快
- 2) 流动性过剩
- 3) 金融风险加剧

- 4) 调结构，促改革，是今后的主要问题和矛盾，这个事情需要去做；（三季度的主要考虑因素）
- 5) 稳定社会、保民生，城乡一体化协调发展是一件势在必行的事情，（预计 10 月份的中央会议中会提及，农民分享收益）2010 年上半年新增房地产信贷占新增信贷 30%，2009 年营业税增长 118；此轮房地产调控不动土地制度，还是走回头路；租金快速上涨，大幅度挤压中低收入消费（北京 3-6 同比租金上涨 18，环比上涨 2%）

2. 目前房地产两个青黄不接：

- 1) 产品销售价格上涨低于和原材料上涨价格，说明未来工业企业利润下降；下降过快的话，决策层有可能希望房地产不要下的那么快；
- 2) 保障房建设的成果如何？580 万，3600 亿；有待观察；在保障房的建设中，开发商如果土地环节介入，代建，最后的结果就是商品房主体负担和补偿了保障房的建设资金；

3. 当前形势思考

- 1) 调控受制于体制和机制性障碍；应加快制度建设；
 - a) 土地供应机制：涉及到农民土地流转、招拍挂，小产权等；
 - b) 物业税：涉及土地出让金、地方财政、国民财富等。
- 2) 应加快房地产转型，并以此支持中国经济，下半年不出政策就是最好的政策；下半年不涨就是降。

■ 《房地产形势 社会巨变的阵痛》

国家社科院工业经济研究所所长 金碚

1. 目前的房地产形势：属于社会巨变的阵痛

- 1) 我国正在从一个无产者社会向有产者社会快速转轨：土地是点石成金的魔杖，过去三十年的财富积累无不与土地相关。
- 2) 低价土地参与血拼竞争，必然以商品房用地的高价格为代价。
- 3) 商品房承担了但部分土地的建设成本，补贴了所有其他的用途的土地。

2. 是一次全民土地革命吗？

- 1) 最强大的土地竞争者是政府，土地划拨使用。
- 2) 企业特别是大型企业跨国公司，在争取土地上具有相当强的竞争优势。
- 3) 事业单位也是强有力的土地竞争者。

3. 居民为什么不可以一搏：

- 1) 通过体制补贴获取住房
- 2) 通过福利补贴获得的房产
- 3) 购买商品住房，这是唯一通过完全市场关系揭示了房地产的完全价格（市场发现价格）而形成的城市私人住房。

4. 住宅成为百万资产拥有者的孵化器

资产选择的加速机制，不买房子买什么？国内单一的投资渠道决定了房地产投资的现状。

5. 政府如何应对房地产乱象

- 1) 政府为必须理性化，成为利益中性的裁判员，而不是逐利者，政府要把保卫房产价值作为国家保卫私人财产重要责任之一；
- 2) 政府要深刻地反思土地供应的规划原则和价值体系；

■ 《上半年房地产政策评估报告》

住房和城乡建设部政策研究中心副主任 秦虹

1. 一线城市 1-6 月份成交面积下降，价格也开始有所松动，政策的预期基本达到；
2. 对未来房地产走势判断：
 - 1) 取决于成交量、房价和土地成交情况，下一轮房价一定面临着调整，调整的幅度不一致，认为房价调整的底线取决土地价格回落情况，企业需要认清当前的形势；地方政府需要做好地价的调整；
 - 2) 4.15 日出台的新政，这一次调控与 2004 年以来的前两轮不一样，04 年的调控是防止经济过热情况下的调整；2004 年属于紧缩性调整；2008 以来调整，属于为刺激经济发展鼓励性政策；10 年 4 月以来的本轮调控专门针对房地产行业的调控，设计思路和背景，宏观不冷不热的情况，已经达到了市场的预期，绝大多数的市场参与者，以往调控对于房价和地价走高的高度一致的情况将会改变，只有 8.5% 的人准备最近购房，参加年佣金百万以上的精英俱乐部，主要参与高端市场和人群，准备三个月之内投资房产的 6%，34% 的在半年内考虑购房，市场预期在 3 个月之内非常不好，看好证券和商业地产。
3. 此次调控将使房地产市场供求关系发生变化，以后开发企业盈利需要依赖规模保障盈利的增长；
 - 1) 即使供应不变，仅仅是控制投资需求将足以改变市场供求关系，集中销售期在下半年，新增投资 38.2%，新开工面积 8 亿平米 69.7%，土地购置面积增长 135%，三项指标都是历史最高位，今年出现了与 09 年相反的情况，需求低迷，供给在下半年大幅度增加，08 年开发商普遍实施缩量保价的策略，到目前房地产开发前期指标都处于历史高位，据了解有一半左右 5-6 月份开盘的项目将开盘时间推到了下半年。
 - 2) 宏观调控的影响，234 线城市影响较小，以往政策给开发商通过涨价获取土地收益的机会，以后开发企业盈利需要依赖规模保障盈利的增长。
 - 3) 价格上涨空间不大的情况下，开发商的利润将；在这种背景下，增长趋势将会向二三线城市转移，今年 1-6 月商业地产的增长速度是住宅的两倍，目前的调控政策使商业地产商务模式的优势有所强化；100 万级人口城市在全国有 122 座，正处于产业结构升级的关键时期，商业的发展呈快速发展态势；不光是规模，还有品质，万达在全国 50 个城市，可以做到当年开工、当年竣工，当年销售；城市化空间大，改造速度加快，继北京、上海、广州等用大的赛事展览改造城市后，二三四线城市处于城市升级的关键时期。
 - 4) 现在的调控模式：土地开发、竣工进行了严格的管理，开发企业的融资；对土地和土地增值税的管理越来越严格，根据银监会，7 月利用信托融资成本 12-17%，多数位于 15-19%，年初信托融资的成本在 9%，说明企业越来越接受高成本的融资模式，现金流趋紧。

4. 未来对于房地产的政策建议：

- 1) 我们认为应该明确房产税的开征时间表；房地产税开征是箭在弦上，什么时候发的问题；
 - a) 按照房产税制度确定税基；
 - b) 确定估值标准和减税标准；
 - c) 梳理现有房地产税收；
 - d) 对个人住房持有环节征税，需要明确税收的使用范围。
- 2) 切实落实增加土地供应的政策，提高容积率和落实有效供给。
- 3) 动态管理好二套房贷，保护好改善型住房需求，是支撑未来 5-10 年房地产发展的核心需求所在；可采取买了二套住房，原有住房卖掉，恢复一套房贷款的首套优惠利率等政策。

此报告旨为发给平安证券有限责任公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其它人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能尽依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券有限责任公司的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券有限责任公司2010版权所有。保留一切权利。

平安证券有限责任公司

综合研究所

地址：深圳市福田区金田路大中华国际交易广场8层

邮编：518048

电话：（0755）22200900

传真：（0755）82449257