

土地出让金及与房地产行业相关的税收开始下滑
土地出让金由地方政府独享的分配制度面临变革

后房产时代 地方政府应重寻钱袋

【后房产时代·现象】

地方政府房地产税收下滑

国务院发展研究中心不久前的一份调研报告显示,在一些地方政府,土地直接税收及城市扩张带来的间接税收占地方预算内收入的40%,而土地出让金净收入占政府预算外收入的60%以上。
土地出让金及与房地产行业相关的税收已在不少区域成为地方政府的“金库”。但随着房地产业宏观调控走向深入,这个“金库”迹象已出现了某些“不牢靠”迹象。
在山东青岛,2005年全市房地产业缴纳营业税和所得税(地税口径)约20亿元,契税约14亿元,三者合计约占地方财政收入的19%。“国六条”和九部委《意见》下发后,当地发改委召集相关部门和部分房地产企业进行了座谈。尽管与东部其他城市相比,19%的比例不算很高,座谈纪要还是不无忧虑地指出:房地产税收和土地出让收益是政府财政收入的重要来源。国家的宏观调控有可能导致房地产开发趋缓

和交易额下滑,从而影响到地方财政收入稳定增长。
而楼市曾经异常火热的长三角,这种担心已成现实。2006年上半年,浙江省商品房销售面积下降12.4%,空置面积增加1.3倍,房地产开发投资增长5.7%。受此影响,地税部门征收的房地产业相关税收同比减少13.3亿元。“上半年浙江省营业税增幅回落6.4个百分点,房地产业税收的下滑是主因。”浙江省的一位官员作出了这样的判断。
在上海,类似的现象更为突出。2006年上半年,上海经济依然快速增长,GDP增速达12.6%,但地方财政收入同比仅增长4.8%,增幅比去年下降19.7%,房地产税收下降被认为是首要原因。
“随着房地产业的高位横盘,中国部分地方政府的土地财政将淡出历史舞台。财政收入的‘后房产时代’已初露端倪。”接受记者采访的不少经济学专家断言。

快报记者 蔡国兆 徐寿松 黄庭钧

“增产不增收!”长三角一位地方官员抱怨。2006年上半年是难捱的半年。最新统计数据显示,东部地区财政收入在上半年出现了增幅下降的态势。
而财政部则在不久前也提出:“建立在房地产投资增长和房价上涨过快之上的财政增收是不可持续的,东部地区财政收入增幅下降是房地产市场趋于理性的反映。”从另一个角度看,这个观点隐含了一个重要命题:地方财政应该寻找新的更为可靠的收入来源。



土地拍卖价格上涨,商品房房价亦水涨船高 IC供图

【后房产时代·教训】

不能再过度依赖房地产开发

建立在房地产投资增长和房价上涨过快之上的财政增收是不可持续的——虽然财政部言之切切,虽然一系列端倪表明地方财政的“后房产时代”的到来将不可避免,但依旧有不少地方将房地产开发建设当作拉动当地经济发展的“灵丹妙药”。
“预计到2010年,房地产业增加值占GDP的比重为8%左右,房地产开发投资占全社会固定资产投资比重保持在30%左右。”东部某市发改委的一位官员前不久还如是说。在该市,2005年房地产业增加值占GDP的比重已由2000年的5.5%上升到7.3%。
国土资源部也指出了正在发生的一些新情况:“目

前虽然审批供应的土地数量控制在计划指标之内,但是违法违规用地问题突出,表现出新的特点:一是不少地方搞‘以租代征’,以规避审批和上缴新增建设用地土地有偿使用费。二是有的地方通过擅自修改土地利用总体规划,违规调整和占用基本农田。三是有的地方以新农村建设为名大拆大建,擅自将腾出的土地置换为城市建设用地。四是在有的地方城乡接合部,地方政府和开发商联手利用农民宅基地违法违规进行房地产开发。”
毫无疑问,这些政府是极度不愿看到地方财政的“后房产时代”来临的。但地方政府能否继续将房地产业的发展作为拉动经济

的不二法宝呢?
就此,上海房地产独立评论人士顾海波认为,由于赖以发展的要素是极端稀缺的土地,房地产总体而言是个不可持续的过渡性行业,可持续发展的是建筑业。在“后房产时代”,房地产对GDP和税收的贡献度下降是历史的必然,也是发展的规律和趋势。当下,一些地方政府还在搞经营城市,还在希望以地养市,一旦房地产市场经历大的波动,地方经济将难逃厄运。
“建立在房地产投资增长和房价上涨过快之上的财政增收是不可持续的,建立在房地产投资增长和房价上涨过快之上的经济增长同样也是不可持续的。”易宪容说。

【后房产时代·对策】

该拿什么填充“钱袋”

东部地区财政收入在上半年出现增幅下降的态势。有关专家认为,在进入“后房产时代”以后,各地政府应当放宽视野,寻求“地方财政的替代型”增长。
“对外资购买房地产征收特别税可以成为未来地方政府的‘一大税源’。”上海福卡经济预测研究所的一位分析师说。这位分析师认为,现在外资大举进入中国,尤其是上海等大城市的房地产市场,这些涉外房地产企业常常在境内开发、境外销售,而且销售不动产资料存于境外,税务部门无法征税。因而,对外资购买房地产征收特别税是当然之举。
另外,政府还可以对需要调控、需要遏制发展的行业增收特别调控税。

对于上述建议,上海房地产独立评论人士顾海波认为,扩大税源等措施是完全必要的,但只是治标之举,应当从供给(管住地根、管住银根、完善住宅保障体系等)、需求(遏制投机、抑制投资)和打击房地产领域的商业贿赂三方面进行系统的调控,才能达到标本兼治、“四两拨千斤”的效果,才能使我们房地产和国民经济真正走上一条良性的、可持续发展的轨道。

顾海波说,中国房地产存在四个“盆地”,即政策的“盆地”(低税、退税、蓝印户口等政策)、利率的“盆地”(税收的“盆地”(没有物业税、交易所得税和遗产税)和汇率的“盆地”(短期内人民币汇率存在升值压力,国际游资虎视眈眈),再加上地方政府的过分呵护以及产业结构的低下,导致了沿海各大城市住宅居住功能严重异化和扭曲,住宅投机盛行。

他认为,东部地区财政收入增幅下降是房地产市场趋于理性的反映,这一趋势可能还会延续。

土地出让金分配面临变革

作为“后房产时代”到来的一个重要迹象,一度高歌猛进的房地产开发投资开始缩量整理,相关收益出现大幅下降。
“如果国家在下一阶段继续加大调控力度,地方财政对房地产业的依赖将不得不大大减弱。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授说。
“后房产时代”到来的另一个重要迹象是,中国的土地出让金分配制度正在发生变革。1993年的分税制改革后,中央把土地出让金全部划归地方政府,属预算外收入。但这一制度安排近期正在出现重大变动。25日,温家宝主持召开国务院常务会议,进一步部署加强土地调控的工作。强调将“国有土

地使用权出让总价款全额纳入地方预算,实行‘收支两条线’管理”。
而据此前有关人士透露的消息,土地出让金体制有可能会从三个方面作出调整:一是把土地出让金收支纳入财政预算范畴,中央财政分享一部分,以扩大向其他地区的转移支付力度;二是在地方建立“国有土地收益基金”,为将来预留发展建设资金,避免“寅吃卯粮”;三是加大征地拆迁补偿及农民社会保障的力度。
“正在进行的土地出让金体制改革从地方政府口袋里拿走了本应当属于他们的收益。这无疑会抑制当届地方政府盲目的房地产扩张会议。”中国社科院金融研究所研究员易宪容说。

Table with 10 columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌, 成交量, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌, 成交量, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌, 成交量. This is a comprehensive stock market data table for July 28, 2006.