

2009年楼市是难解之谜。人人都有不同答案。谁敢讲真话,谁又有能力谏言? 用全民的观点记录楼市起伏,正是《金楼市》在年终评选期间推出“代言2009”的初衷——

优惠政策该不该废?

该出金融政策杀杀高房价了



[主要观点]

优惠政策推高房价,金融政策该收紧了 解决楼市问题,需要两个基础三个制度

——吴翔华,南京工业大学房地产经营管理系副主任、副教授,天诚不动产研究所所长

优惠政策把楼市推向了另一个极端

《金楼市》:去年底出台的系列税费、利率优惠政策,是否成为2009房价狂飙中的关键推手?

吴翔华:2008年底推出的救市政策有特定的历史背景。当时全年销售量严重萎缩,房地产及相关行业都面临挑战。政府出台一系列优惠政策和利率优惠,目的是鼓励首套房置业者入市,带动房地产及其他行业发展。

但现在观察,2008年底的救市政策与2007年底稳市政策,是从一个极端走到了另一个极端。政府本意是提高成交量、鼓励首套房,却直接推动了投资型购房的猖獗,以及房价的上涨。以营业税为例,5年期改为2年期,并从全额征收改为差额征收,以一套100万元买入、130万元卖出的房产为例,其营业税就从71500元减少到16500元,中间有55000元的差价。减少的成本是增加的利润,投资客能不涌入?

《金楼市》:难道没有这些优惠政策,房价就是另一条轨迹?

吴翔华:不能完全说是,但没有遭遇这场金融危机,国家没有这一系列税费优惠和宽松的货币政策,没有出台4万亿救市计划,2009年的楼市应该是调整的第二年。表现为部分开发商死掉,银行出现小部分呆账、死账,但价格会向理性回归。实际上,2008年底、2009年初南京各板块的价格一度已比较接近消费者承受力的上限。这样调整到2010年后,市场成交量会逐步放大,房价在相对低位徘徊,市场趋于平稳。

这优惠政策的出台刺激了楼市,导致了市场逐步走向疯狂。截至9月,中国的银行总共贷出8.7万亿人民币,不出意外今年肯定超出10万亿。央企财大气粗,买地、囤地,等待升值;其他行业资金也纷纷涌向房地产。

《金楼市》:企业囤地,老百姓买房,很多都为防通胀。大家都担心,这么多钱在市面上,能不通胀吗?

吴翔华:理论上如此,但中国经济情况特殊。在正常状态下,如果把原有的经济体比作一个圆球,它的体积是V0,那么通胀后的经济体是另一个圆球,它的体积是V1,V1>V0;但中国经济体是非正常的,它是两个连体球,一个很小的球依傍着一个很大的球,它们之

和并不大,就是这个连体球是V2。V2本身是不正常的,V2中那个很小的球,是逐渐萎缩的行业,如进出口业、制造业、私营业、居民消费;V2中那个很大的球,是不断膨胀的行业,如钢筋水泥房地产业。通俗理解是,部分行业过冷,逐渐萎缩;而部分行业却过热,如房地产。

中国有一个独有名词,结构性通胀,说的即是如此。这种通胀不是市民普遍意义理解中的通胀,就像正常人脸上长了一个肿瘤,并且越长越大,甚至比头还要大,简言之,这种经济结构是失衡的。所以,这种失衡通胀会直接表现为经济快速增长,数字很好看,但老百姓的实际财富没有增加,一面是资产价格膨胀,一面是其他行业、居民消费的萎缩。老百姓只有一个选择:不消费。

收紧金融政策才能遏制高房价

《金楼市》:那备受争议的优惠政策到底该不该废止呢?

吴翔华:优惠政策也要细分。对首次购房者影响大的是契税;对改善型购房者影响大的是买卖环节的税费;对长期投资者影响大的是利率政策;对短线投机购房最有诱惑的也是买卖环节的税费。回顾今年楼市轨迹,一季度是自住型购房者释放;二季度改善型和投资者入市;三季度自住型购房者离场,投机型、改善型、保

值型活跃。对投机型影响最有利的是交易环节的税费政策,应该取消,但对首次购房者有助益的契税优惠应该保留。

而要遏制当下这股房价上涨的潮流,只有紧缩银根的金融政策才有作用。第一要回收流动性,即控制货币发放总量,表现为提高准备金率和加息;第二是从今个人住房按揭贷款,严格发放。

《金楼市》:楼市不乏调控,从2005年至今陆续多项宏观调控政策出台,房价至今却奔上历史高位。是否有切实有效的调控政策,能减轻置业者高房价下的负担?

吴翔华:这需要两个基础,第一是个人住房查询系统,第二是个人收入甄别机制。目前看很难在国内实现,但没有这两个基础,所有的调控和政策在实施过程中都有可能成为一句空话。

具体实施时表现为三个制度。第一是土地制度。改变现有的地方土地财政模式。地方政府过度依赖于土地财政,无疑地方政府高价卖出土地、出台刺激房地产发展的政策会有利于财政收入。第二是税费制度。如出台物业税就可以提高房屋空置成本,从而使空置的房源流回市场上。第三是保障制度。针对中、低收入群体实行切实有效的保障计划。在香港2/3的居民能享受保障性住房,在内地很多城市一年的保障性住房不过数千套。



年初,伴随着优惠政策,助推楼盘销售的优惠券也现身楼市(上图),转而年中,抢房场面却随处可见(下图),房价一路狂飙。



[阅读提示]



杨连华,《金楼市》首席记者,为楼市而忙,而累,而愤,观点犀利行走江湖

2009年这场楼市狂飙打破了很多纪录,在南京表现为江南八区均价破万和近50%的史上最大房价涨幅。人们把原因归结为开工不足,土地供应断档,4万亿投资和天量信贷资金的刺激,央企追逐“地王”,通胀预期。在有些专家看来,这场亢奋的源头,是催促楼市交易量的一系列事关税费、利率的优惠政策。

当市场已经高烧、不再需要政策取暖时,这些优惠政策,是否该退出?“代言·2009”第一辑,我们来细数优惠政策的得与失,以及究竟该不该废。

[背景资料]

相关优惠政策

印花税:2008年10月22日,财政部和国家税务总局联合发文,对个人销售或购买住房暂免征收印花税;

土地增值税:2008年10月22日,财政部和国家税务总局联合发文,对个人销售住房暂免征收土地增值税。

契税:从2008年11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率统一下调到1%。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。在南京,政府在国家契税优惠基础上再补贴0.5%-1%的契税,90平方米以下住房零契税。

营业税:2008年12月20日,国务院办公厅下发131号文,对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。将现行个人购买普通住房超过5年(含5年)转让免征营业税的期限改为两年;将个人购买普通住房不足2年转让的,由按其转让收入全额征收营业税,改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。政策执行期暂定为2009年12月31日。

七折利率:2008年12月,首套房住房贷款首付比例降至20%。对二套房的规定一直是四成首付、利率上浮10%,但在过去一年中,几乎所有银行都在推行松动政策。

遏制房价 地方政策是关键



[主要观点]

二季度后,政策的负面作用凸现 优惠政策取消与否不能一刀切

——金涛,南京福舍投资置业有限公司副总经理

二季度后政策负面作用凸现房价失控

《金楼市》:你是否也觉得优惠政策是房价上涨“元凶”?

金涛:1929年美国金融危机,1933年罗斯福新政挽救了美国经济。于是以财政政策为核心、国家直接干预经济的凯恩斯主义在各国屡试不爽。去年底中国政府的系列税费、利率调控政策,与此调控类似。

其作用也分阶段而论。2008年底市场萎靡不振,所有市场预期均向下。优惠政策的第一作用是增强购房者对市场的信心,政策的导向性非常强,从而使市场预期发生转变。第二个作用是降低了住房购买门槛,契税优惠,增值税减免,营业税全额转差额,降低了购房成本负担,使一季度刚性需求大量入市。但到了二季度后投资型和投机型购房大量入市,政策的负面作用就凸现了。

《金楼市》:说二季度以后优惠政策实质对房价的高企起到了推波助澜的作用是否有些过了?

金涛:也不为过。事实上房地产企业追逐利润本没有错,但靠商人自觉维护市场稳定是不可能的,所以有人形容今年南京房价上涨幅度“有点丧心病狂”。房价失控,少数人获益,普通老百姓负担更重。这时候需要政府出面调控市场、抑制房价。

需利率、税费、土地政策“多管齐下”

《金楼市》:您觉得优惠政策是否需要全面废止,甚至严格执行2007年的“9·

27”政策,给市场浇盆冷水?

金涛:房地产市场区域性很强,不能一刀切。北京、上海、深圳、广州、杭州、南京这些东部和沿海城市房价上涨过快,但在重庆、沈阳、成都、武汉等中部重点城市房价就相对稳定。又如同在东部,南京市中心房价2.5万-3万元/平方米,而合肥市中心房价还在7000元/平方米左右。中国的现状是一线城市房价过高,大部分二三线城市的房价都是相对合理的。不能因为几个城市的高房价,把全国楼市都推进阴霾。所以政策或立或废,不能只看点,要分区域执行。即有中央政策的统一指导,但关键看地方政府细化政策和执行。

《金楼市》:10月南京江南八区成交均价已过万,江宁、江北直逼7000-10000元/平方米。各区域房价比春节前增长了50%-100%不等,该调整了。

金涛:南京政策已在逐步收紧。公积金贷款系数和放贷额度已调整。目前商业贷款的二套房目前审批非常严格。但要此时楼市调控应从三方面下手,第一、信贷政策收紧。需要以加息、提高二套房利率等方式约束市民多套购房推高房价;第二,税费优惠适可而止。其中助长投资的税费优惠政策尤其迫切需要废止。第三,土地政策调整。政府应加强土地供应。1:1.2的供销比是最理想状态。只有在政策调整、供应充足的前提下,房价才会逐渐平稳。不出意外,明年上半年市场会有阶段性回调。

本版采写 快报记者 杨连华 本版漫画 俞晓翔

下期预告

“代言·2009”第二辑内容提示—— 恐慌性购房要不要?

房价一年暴涨50%,一百万进的房子,几个月出手赚了大几十万。年初还在河西看盘,转眼江宁都买不起了。于是自住的、投资的、投

机的蜂拥而上,都卷入追逐高房价的游戏,生怕out了。但这种非理性的买房是否可取,因恐慌而入市,到底该不该?

邀你互动

你谈楼市 我送奖品

对2009年楼市,你是不吐不快?快来发言吧,读者可就本期或下期话题发表观点,或提出自己的疑问,体裁不限,字数200-1000不等,你的言论一经采用,即有奖品相送。

[参与方式]

1、投稿邮寄:南京洪武北路55号置地广场0603室

现代快报《金楼市》编辑部,邮编210005;

2、网络投稿:读者也可登录都市圈网(www.dsqq.cn)点击“论坛”进入“非主楼”发表观点。

3、互动邮箱: kb-jls@163.com

4、热线电话: 84783545; 84783663; 84783529; 84783628