

# 新华社连发六篇评论痛批高房价

【编者按】连日来，新华社以罕见的频率连发六篇新华时评，揭露当前红火房地产业背后的种种隐忧，并对土地财政、房地产 GDP 等病灶给予了痛批。同时，新华社记者还在系列评论中提出了一些解决高房价问题的有益思路。现在，我们把这六篇极有价值的文章集合到一个版上，以供大家阅读参考。

系列评论之一 关键词：泡沫积聚

■ 新华社记者 王甘武 李代祥

## 是泡沫，总要破！红火楼市风险重重

不断飙升的房价使房地产市场日益远离百姓。中国人民银行一项调查显示，超过70%的受访者认为当前房价水平“过高，难以接受”。在楼市高歌猛进、拉动GDP增长等光鲜外表下，我国房地产市场存在的问题和隐忧已到了必须引起重视的时候。

因为作用大、获利快，地方政府愈来愈倚重拍卖地皮、推高房价来“繁荣”经济。在房地产商暴富神话和地方GDP增长背后，是大量社会资金过度涌入。2009年，全国

房地产开发投资较上年增长16.1%，商品住宅投资增长14.2%，远高于GDP8.7%的增幅。在城镇固定资产投资中，房地产投资占比超过22%。

房地产市场急剧膨胀，与地方政府的卖地热情互相拉动。寅吃卯粮、透支未来的卖地财政，决定了房地产市场难以持续，更意味着依靠这种方式拉动经济发展难以持久。信贷的过度助力推高了房价，也积聚着金融风险。据银监会统计，房地产开发贷款已经占全部贷款总额的20%，深圳等城市甚至达

到30%以上。是泡沫，总会破。是听任泡沫放大，还是及时控制风险，考验调控者的勇气和智慧。

购房人过重的还贷压力已成为抑制居民消费的重要原因。贷款买房的人为了还贷，不得不压缩日常开支。无房户为了买房，又要节衣缩食攒钱。国家统计局公布的数据显示，2008年我国居民消费率仅为35.3%，不仅远低于美国的70.1%，也低于同属发展中国家印度的54.7%。中国经济未来可持续发展必须依靠消费、投资、出口协

调控。尽快减轻房地产畸形发展对消费的抑制作用，既有利于扩大内需，提振经济，也有利于提升中国经济抵御外部风险的能力。

过度膨胀的房地产市场绝非经济发展和百姓生活之福。住房可以是赚钱的商品，但更是基础的民生产品。满足人民基本居住需求，是政府义不容辞的责任。只有把促进经济可持续发展和提高民众生活幸福指数协调起来，房地产市场才可能从当前乱象中突围，获得更加广阔的发展前景。

系列评论之二 关键词：公平税负  
■ 新华社记者 何雨欣

## 税收杠杆应发挥更大作用

随着房价狂飙猛进，对房地产是否应该征收高额税的话题热起来了。虽然至今争议双方各持己见、莫衷一是，但有一点显而易见，那就是在中央强调加强房地产调控、抑制房价过快上涨的大背景下，税收杠杆应当发挥更大的作用。

房地产市场健康与否，关乎经济全局，房价高低更关乎百姓利益。因此，房地产调控应该迅速找到有效抓手。随着市场经济体制的逐步健全，行政调控已不能解决所有问题，应该让符合市场规律、可灵活运用

的税收杠杆发挥更大作用。  
税收杠杆不仅是国际上房地产市场调控的重要经验，而且在我国以往对房地产的调控中发挥了重要作用。在国外很多国家，物业税的实施有效抑制了炒房，并为地方政府提供了稳定的财政来源；在我国，个人住房转让营业税等税收政策的调整，已经作为信号在引导市场平稳健康发展方面发挥了积极作用。事实证明，合理利用税收杠杆的确可以在房地产调控中收到良好效果。

税收杠杆在房地产调控中发挥更大作用，首先应该统筹好与房地产相关的各个税种。目前涉及房地产的税种有几十项之多。如何公平税负，合理设计税制，如何相机决策，适时调整税率，都是最基础、最重要的工作，需要相关部门在深入调研的基础上尽快完善。

让税收杠杆在房地产调控中发挥更大作用，应该增加房地产保有环节的税种。我国目前整个房地产市场中的大部分税种都在流通环节，保有环节的税种缺失。应该逐步完善出台物业税的技术条件，有步骤地出台物业税。

让税收杠杆在房地产调控中发挥更大作用，更应该在征管环节严格执法。近年来，我国房地产业发展迅猛，但也成为税收案件多发行业，一些房地产企业隐匿预售收入等现象仍然普遍存在。应该不断加强对房地产行业各个环节的控管与税务稽查。

值得注意的是，中央2010年财政预算报告中明确提出，将完善房产税。可以预见，作为宏观调控的重要手段，税收杠杆将在今后更多地应用到房地产调控中，为房地产市场健康发展和房价回归合理创造条件。

系列评论之三 关键词：遏制投机

■ 新华社记者 罗宇凡

## 不能让楼市成为投机者的乐园

过去几年，我国房地产市场的投机色彩愈来愈浓：先有“温州炒房团”，后有“山西炒房团”“内蒙古炒房团”，“先富起来”的地方，“先富起来”的人们南征北战攻城略地……

在北京、上海、深圳、杭州等城市，以几十套、几百套为单位大规模买房、囤房的现象不断出现。2009年房价上涨最猛时，北京二手房市场的成交均价几乎每天都在上涨，交易的楼盘有三分之一是5

年之内的新房。  
房子首先是一种基本民生产品。当百姓对住房的实际需求遭遇大规模投机活动，所产生的“繁荣”绝非社会与市场之福。楼市投机活动盛行，催生了房地产市场火爆，营造着供不应求的“繁荣”景象，但随之而来的房价飞涨、空置率不断增加、信贷风险迅速累积等一系列严重问题，让大量百姓自住性购房的希望化为泡影。

从来就没有稳赚不赔的市场，房价也不会只涨不跌。无论是早些年日本，还是上世纪90年代初我国海南的房地产泡沫，前车之鉴都说明了同样一个道理：房地产市场一旦成为投机者的乐园，投资者面对的必然是噩梦。

遏制房价过快上涨，抑制投机性购房，需要鲜明的态度，更需要实实在在的措施。目前应加大差别化信贷、税收政策执行力度，完善

商品房预售制度。更重要的是地方政府必须转变发展思路，不能再沉溺于地产投机所带来的“人气”和“财气”当中。无论是日前出台的“国4条”“国11条”，还是两会上总理所作的政府工作报告中相关内容，都已将抑制投机性购房作为下一阶段调控主攻方向之一。能不能抵制住虚假繁荣的诱惑，坚定地政策执行到住，需要政府、企业和金融机构付出更大努力。

系列评论之四 关键词：楼市腐败

■ 新华社记者 余孝忠 胡锦涛

## 楼市腐败不除，高房价难降

随着不断攀升的高房价一次次吸引公众的目光，房地产领域的腐败问题一个个浮出水面。2009年落马的腐败官员中，大多与房地产商有着说不清道不明的暧昧关系。

一个房地产项目，从最初批准立项到最终开盘销售，涉及的部门少则一二十个，多则百十个。而仅从目前查办的案件来看，腐败几乎渗透到了从立项、贷款、工程招标、用途变更、容积率调整、监理验收

收等各个环节。  
从掌权者直接受贿后为开发商提供便利转为较隐蔽的“权房交易”，低价购房、转卖套利，继而更隐蔽地以权力为“干股”，幕后参与房地产开发，房地产商与腐败官员为逃避法律制裁，可谓煞费苦心。与之相比，开发商为腐败官员安排娱乐消费、出国考察、组团旅游乃至色情服务，逢年过节再奉上各类“消费卡”甚至为其子女出国留学提供

资助，则显得小巫见大巫了。  
“腐败成本”必将推高房价，转嫁给消费者，甚至“绑架”地方公权力，导致中央宏观调控政策执行力弱化，房价如脱缰野马。  
腐败不除，房价难抑，房地产市场更不可能回归健康发展轨道。重拳出击清除房地产领域的腐败，既是规范房地产市场、遏制房价的前提，也是回应民意、改善民生的需要。  
清除房地产领域的腐败，必须

强化社会监督。阳光是最好的防腐剂。房地产业需要公开的不仅是开发成本，而且开发过程涉及的所有审批环节都应该彻底公开。同时应建立各级官员的财产申报、公示制度，公开官员配偶子女从业、就学等情况，铲除暗箱操作的土壤，全面挤压腐败的空间。  
揭开高房价下的腐败黑幕，让“腐败成本”无处遁形，是促使房价回归合理水平的必要之举。

系列评论之五 关键词：拍地弊端

■ 新华社记者 王立彬

## 土地拍卖不能只讲“价高者得”

随着一个又一个“地王”诞生，土地招拍挂制度吸引越来越多的人关注与思考。究竟是暴涨的房价拉高了地价？还是土地招拍挂推高了房价？一贯被视为“阳光政策”的土地招拍挂制度正在受到越来越多的质疑。

土地招拍挂源于土地私有制度。而在我国，土地属于国家，是公共财产，必须惠及所有国民。如果谁卖出去谁受益、卖价越高越受益，哪里还有我国土地的公益属性？因此，决不能把土地招拍挂与基本的土地

制度割裂开来，只谈“一缕阳光”和“价高者得”的市场法则。  
权威人士指出，我国土地的特殊属性，使得地方政府作为卖方居于高度垄断的强势地位，土地买卖并不是完全竞争的市场经济。从经济学的角度讲，现有的土地招拍挂属于供给垄断和需求竞争型。这种供给垄断与需求竞争并存的模式，必然造成需求方恶性竞争，导致地价不断飙升。  
土地招拍挂制度完善的道路还很远。

首先，参与招拍挂的企业及其管理者的经营纪录、资历和征信应作为制度组成部分，对那些只炒地不盖房、囤地“磨洋工”的不良企业实施进入限制。  
其次，作为涉及公共利益的土地交易，不能搞“一槌子买卖”，必须严格事后监管，既要让囤地、炒地者无所遁形，更要限制、杜绝那种“先拿地，再调整规划”的行径。决不能让约定容积率、配套设施、公共用地及开工竣工时间等变成“松紧带”。  
再次，必须坚持健全信息公开

制度，从土地供应计划到竣工验收和违法违规查处信息，要全程公开，解决信息不对称问题。要做到主管部门信息上网、社区信息上墙，使土地利用和建设规划成为大众规划。  
北京市近日决定暂停热点地区高价地入市交易，采取措施改进土地交易方式，控制非理性土地竞价，设立地价合理区间、增加配建保障性住房和承担公益性设施建设等作为土地竞买条件，这是基于对现实情况的正视，有助于制度的完善。

系列评论之六 关键词：土地财政

■ 新华社记者 吴国清

## 寅吃卯粮式卖地还能维持多久

当不断上涨的高房价日益成为舆论焦点、百姓之痛时，人们越来越发现，除了享受暴利的开发商，高价出让土地的地方政府同样是大赢家。由此引发的“土地财政”问题，受到越来越多的人关注和质疑。

央企也好，民企也罢，疯狂拿地、推高地价房价的背后，总能看到一些地方政府的影子。今年两会上有代表委员透露，2009年全国土地出让收入约达14239亿元，一些城市年土地出让收益占到了财政

收入的五六成之多。据记者了解，西部某城市年财政收入为200余亿元，而其年经营土地的收入竟超过了100亿元。  
仅凭所谓“经营城市”的口号，通过“收储土地”和高价拍卖，转手就能获得巨额收益。更何况，与其他实体投资项目相比，房地产开发当年就能见效，对GDP的“贡献”显著。这就不难理解地方政府为何热衷于卖地。如此情况下，又如何寄希望于地方政府主动控制房价？  
把土地出让作为地方的主要财

源，在某种程度上是一种“一荣俱损”的短期行为。一方面，在滚滚而来的财政收益和“政绩”面前，百姓的买房承受能力、耕地保护红线都显得苍白无力；另一方面，一届政府把今后50年到70年的土地收益一次性收取，实际上是透支了未来若干年的土地收益总和。这种“透支”必然影响资本、资源的合理配置，损害地方经济协调发展。  
高地价、高房价，最终都会增加消费者负担，加剧百姓住房难；地价过快上涨吹大房地产泡沫，为

经济社会协调发展埋下隐患。  
解决“土地财政”问题，当务之急是从制度安排上弱化地方“以地生财”的冲动。一方面，亟待完善土地收入管理使用办法，变寅吃卯粮式的一次性“透支卖地”为每年都有土地收入的平稳开发，并且严格管理和规范使用卖地资金，确保卖地收入更多地用于改善民生；另一方面，按照事权和财权相匹配的原则，给予地方更多的资金支持，使其能够有力支撑地方经济社会各项事业的发展。

### 》链接

## 近期楼市调控政策一览

2009年12月9日 国务院常务会议决定，个人住房转让营业税免税时限由2年恢复到5年。

2009年12月14日 温家宝总理主持召开国务院常务会议，提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措，明确表态“遏制房价过快上涨”。

2009年12月17日 五部委联合通知，规定开发商拿地首付款不得低于全部土地出让款的50%。

2009年12月23日 财政部、国家税务总局明确，从明年起，不足5年的普通住宅转让，将按照其销售收入减去购房款后的差额征收营业税，非普通住房则将全额征收。

2010年1月10日 国务院发布通知，要求增加保障房和普通商品房有效供给，抑制投资投机性购房需求，简称“国十一条”。

2010年1月18日 中国人民银行上调存款准备金率0.5个百分点。

2010年2月20日 银监会发布《流动资金贷款管理暂行办法》和《个人贷款管理暂行办法》，打击炒房者和投机行为。