

国务院发展研究中心产业经济研究部部长冯飞:

# 新一轮调控欲破利益共同体 原则性问责地方政府应具体化

中国社会科学院 5 日发布的《中国房地产蓝皮书(2010)》一石激起千层浪,引起了各方关注,而面对房价高企却没有被有效控制的现实,“蓝皮书”一句“调控手段不能切中要害”的评语自然也受到了最大的关注。5日晚,快报记者与专家冯飞就此进行了对话。

## 地方政府前些年消极调控是大问题

现代快报:“蓝皮书”指出,中国房地产市场秩序仍较为混乱,房地产调控手段不能切中要害,调控方式仍需创新。您怎么看这个问题?

冯飞:新一轮调控是从今年开始的。我国的房地产市场,存在四方博弈,即中央政府、地方政府、房地产开发商、老百姓。中间的这两方地方政府和房地产开发商前些年是有问题的,可以说是利益共同体,地方政府依赖于土地财政。房地产市场是地域性突出的市场,一线城市的房地产市场出现泡沫,不能说整体出现了泡沫。而这一轮调控,试图打破利益共同体,地方政府的调控和中央政府的调控保持一致这是最关键的。这一次调控的高明之处就是破解上述的利益共同体。

现代快报:那么这一轮的房地产市场调控,在形式上和前几年有什么不同之处?

冯飞:对比前几年调控的情况,这一轮调控在主要形式上有很大的不同,注意总结了前几年房地产调控的经验教训,主要是教训,前些年情况,基本上是中央进行调控后,市场就出现了逆向反应,最大的问题在于地方政府在调控上的消极,而这一轮,中央将调控的权力下移,中央出指导意见,地方出细则,然后中央对地方政府进行考核、问责,真正将



民众对新一轮房地产市场调控寄予厚望 资料图片

调控的责任落实到地方政府身上,这也是打破地方政府与房地产开发商利益共同体的重要举措。这一轮调控多管齐下,包括交易、开放、贷款等诸多环节,打击的是投机性购房。

现代快报:您刚才说到问责,这个问题也是公众普遍关心的,不过目前来说,这个问责的形势并不明朗,有专家提醒不能让问责走形式了。

冯飞:原则性的问责要具体化,如什么叫“调控不到位”,对于一线城市来说,什么叫“调控到位”。对于这些城市来说,将过快上涨的房价抑制得不上涨了,也能说是达到目标,但是这并没有达到普通百姓对于房价的期望值。

现代快报:其实问责不是最终目的,最终目的还是顺应民意。

冯飞:调控的主要目标应该还是房地产市场健康、稳定发展。应该两手都抓,一手是打压房价,尽管房地产对于经济的拉动作用很重要;另一手还是增加投资和供给,增加保障性住房的供给。

## 开发商已有一定的 调控能力

现代快报:这一轮调控后,出

现了开发商硬扛房价的现象,那么政府面对这样的情况应该怎么办?

冯飞:房地产市场的四方博弈,现在的问题是,老百姓对房地产市场出现了观望情绪,而另一个变化是,地方政府开始出手,只是动作的快慢有别,但还是在出手,出台了比中央调控更严厉的政策,比如北京。不过,这些年,开发商积累的财富,有了一定的抗调控的能力。

现代快报:开发商绑架地方政府并不鲜见,有人认为,现在的开发商已经有了影响政府公共决策的能力,是这样吗?

冯飞:有些方面肯定会受到一些影响,包括政府和银行的利益,这些利益还给百姓不是更好吗?

现代快报:社科院的“蓝皮书”还认为,房地产调控方式仍不成熟,一些政策不但不能起到应有作用,还会造成相反的效果,比如房地产交易环节的税收本来是为了增加成本抑制投机,但由于卖方将其转嫁到房价上,因而成为抬高房价的一大因素。

冯飞:在那种情况下,卖方肯定会把增加的成本转嫁给房价,从交易环节看,简单地增加交易税,不是好办法,相反是有问题的,我认为应该在保有环节增加

税收,如物业税。在保有阶段要交税,有成本,但又不是交易阶段,不容易转嫁给消费者。

现代快报:问题是对于物业税等,不仅业界有争议,普通百姓也有担心。

冯飞:这就明确物业税的界定范围,对什么样的房子征收,什么样的房子不征收,这个要明确。关于物业税讨论多年,全国的情况也比较复杂。普通百姓只有一两套住房,主要是自住,如果征收物业税增加成本,弄不好就会有社会问题。征收物业税,主要还是打击投机性购房或者奢侈性消费。

快报记者 刘方志



冯飞

国务院发展研究中心  
产业经济研究部部长。

## »交锋

### 是否征收保有税 专家意见在打架

#### 赞同方

早开征比晚开征好

国务院法制办财政金融司副司长李怀银 4 日表示,开征住房保有环节的税收,是保证住房市场健康发展的治本之策,也是解决当前我国面临的多项棘手问题的治本之策,早开征比晚开征好,但需分步实施而非一蹴而就。李怀银以国务院法制办官员身份公开表达上述意见,引发市场对住房保有税有望开征的猜测。

同一天,财政部财科所所长贾康在接受《人民日报》海外版采访时表示,在我国征收物业税非常必要,现阶段是推出物业税的可操作时机。按照目前市场通常的理解,物业税相当于住房保有税。

李怀银在接受新华社记者专访时说,房价飙升的真正原因是投机炒作。前几年税收调控措施收效甚微,是因为当时的税收措施都是增加住房交易环节一次性缴纳的税收,而交易环节的税收完全可以转嫁给购买方承担,不会影响囤积住房者收益。税收政策要真正发挥作用,必须让囤积住房的人付出较高成本,至少要抵消他们的预期收益。保有环节的税收是每年缴纳,对于多年囤积的住房来说,如果将累积多年的税款转嫁到价格中,其价格会比新房高出很多,难以成交。而且囤积时间越长其税负越重,越难以转嫁。这便达到了保有环节税收的真正目的,即逼迫投机者尽快将囤积的住房卖出,否则其税负会越来越重而且无法转嫁。 据《第一财经日报》

#### 质疑方

目前非最好时机

2006年底,时任建设部副部长的刘志峰曾对外透露,财政部、税务总局及房地产相关部门,正在研究增加住房保有环节税费,以提高大户型购买使用成本。在此之后,市场屡屡传出有望开征物业税的消息。

有传闻称,物业税开征方案已于今年4月7日晚通过住房和城乡建设部的审批,试点地区目前定在京沪深渝。住房和城乡建设部一位局级官员在接受媒体记者采访时表示,不了解此事。该官员认为,物业税的问题主要应由财税部门负责具体事宜。中国房地产业协会副会长朱中一也表示不知情。

一位房地产开发企业高层则对记者表示,物业税应该不会近期开征,因为目前并非最好的时机。

“最好的时间节点在2007年左右,当时宏观经济情况正在往上走,开征物业税带来的冲击不会影响到经济大局,而目前中国的经济形势还没有到完全令人放心的地步,一旦开征物业税,对经济的影响很难估量。”该房地产开发企业高层表示。业内人士认为,在目前开征物业税存在诸多障碍,当前开征的可能性不大。

此前,还有这样的观点引起关注:把本是用来购买公共服务的房产保有税,加入调控的功能,原本清楚的征税依据就变得不伦不类。今天房价高了就征,明天房价降了就不要取消?基于税收的神圣性,宁可出台“不许买二套房”这样的行政命令,也不该随意改变税收的功用。 综合

## »权威分析

中国社会科学院城市发展与环境研究所所长潘家华:

# 土地财政应转向持有性房产税财政

在5日的“2010年中国房地产高峰论坛暨《房地产蓝皮书》发布会”上,中国社会科学院城市发展与环境研究所所长潘家华表示,房地产市场已经到了转型的时候,应从捆绑性的土地财政转向持有性的房产税的财政。

潘家华称,像东部沿海地区没有多少土地可供开发,增加土地供给,闲置房地产,造成了很大的浪费。我们可以收房地产税,首先是存量征税,这样来保障增幅的受益。房地产税是存量和存价的结合,存量是不至于浪费的空间,存价是一种收入的再分配,这样才可

以保证可持续的房地产调控。

潘家华认为,现在房价高是需求和成本推动。从需求来看,一是刚性需求,现在30岁左右的,到这个年龄成家有小孩,这个是属于刚性的,必须有的。二是改善型需求,原来有房子,现在要增加了,这部分需求可以把以前的房

子置换出来。三是转移支付型需求。现在高校刚毕业20岁左右,过早进入房市,自己没有能力,父母和祖父祖母几代人转移支付,使得这部分人购买能力偏高。四是梯次计划需求。还有投资性需求,这使得房价从需求来讲是高的。 据中国网

住建部政策研究中心副主任王珏林:

# 高房价引发新一轮楼市调控

在5日的“2010年中国房地产高峰论坛暨《房地产蓝皮书》发布会”上,住建部政策研究中心副主任王珏林表示,房屋供应量不足等原因导致高房价,而高房价脱离了市场的实质,引

发了新一轮的楼市调控。

王珏林预测,2010年房地产市场将呈现以下三个特点:一是市场不稳定,调控不会放松。“大家不要有期望值,期望阶段性的调控,我觉得这次国务院下

了很大的决心。”

二是2010年房地产市场会在调整中发展。王珏林表示,全国那么多城市,不是北京、上海几个城市,尤其是中小城市市场比较稳定。虽然有暂时的停滞,不等于

全年市场不发展,但是对发展要理解,不能像2009年的情况,按照那个标准没有办法比,衡量市场的发展主要在销售量。

三是投资的滚动效应、消费的长期效应不会改变。据中国网