

上看看下看漩涡中的房地产市场·走势与政策篇

估计未来几年商品住宅的价格就总体而言将呈上升走势(虽然在某些地方也可能出现短期的微落),上升的步速将主要取决于供给缺口的大小

未来几年商品住宅价格将呈上升走势

□中国社科院金融研究所 王国刚

○在土地价格继续上升,建房成本继续增加,供求缺口进一步加大,城市政府的房价取向等几方面因素的作用下,未来几年商品住宅价格可望继续走高

○商品住宅建设,是城镇化建设的一个基本构成部分,是推进实体经济发展的一个主要力量,也是实现全面小康目标的一项主要内容。推进商品住宅市场发展,需要解决好如下四个问题:一是明确商品住宅建设在国民经济发展中的基础性地位。二是运用政策机制,有效调节商品住宅的供给结构。三是运用金融机制支持商品住宅的建设。四是深化土地制度改革,支持住宅的出租市场发展

米左右,供给量占需要量的比重仅为4.57%。

在这种背景下,继续紧缩商品住宅建设用地和相关投资,将引致四个方面的不利后果:

第一,消费者的损失。紧缩商品住宅投资,意味着进一步扩大商品住宅的供给缺口,这必然引致商品住宅价格上涨(甚至快速上扬),由此,使消费者面临三方面损失:一是一部分家庭需要以更高的价格购房,由此,资金受到损失;二是一部分本来有能力购房的家庭,因房价上涨,只能推迟购房,由此,住房条件改善而生活条件改善的希望暂时不能实现,时间效用受到损失;三是一部分家庭因推迟购房而老年人的生活时日又已不多,由此,这部分人难以享受到住房条件改善带来的乐趣,从而,面临着感情的损失。

第二,城镇基础设施改善的损失。在城镇建设中,地方政府需要投入大量资金。紧缩商品住宅建设,使城镇的基础设施受到三方面影响:一是土地收入减少。城镇建设需要有大量用地,而用于商品房建设的土地是城镇政府部门惟一可得到收入的土地,城镇政府部门投入市政建设的资金有相当一部分来源于土地出让金收入。这样,在商品房建设放缓的背景下,随着土地出让金收入的减少,城镇基础设施建设所需资金来源减少,城镇基础设施改善的步伐也将放缓。二是城镇基础设施建设中的相当一部分是随着商品房建设而展开,一个新的生活小区需要有与其相配套的交通条件、水电气和通讯管线、文教卫生实施和商业布局,一旦商品房建设放缓,这些基础设施建设也必将放缓,由此,本来可在10年内实现的改善,需要用更长的时间来完成。三是城镇污染状况改善。城镇建筑是引致城镇环境污染的一个主要原因。按照发达国家经验,一个城镇在按照规划进行的建筑完成后,只需要5—10年的清扫,环境就将明显改善。但只要大规模的楼房建设还在继续展开,环境污染的改善就相当困难。紧缩商品住宅建设,必然推延市政规划范围内的商品住宅建设时间,由此,本来可能在10年内停止的环境污染,需要用更长的时间才能实现。

第三,相关产业的损失。在所有消费品中,商品住宅是产业关联度最高的商品。从建设到家装再到购置新的家庭用品,涉及到几十个产业部门上万种产品。正是因为商品住宅具有规模大、产业关联度高和持续时间长等特点,房地产业才成为国民经济的一个主导型支柱产业。紧缩商品住宅建设,从两个方面影响着相关产业的发展:一是紧缩房地产业,通过上下游传递,直接紧缩了相关产业的市场,由此,引致相关产业发展步伐减缓,由此,又将引致其他一系列连锁反应,甚至影响到国民经济的持续发展。二是鉴于中国加入世贸组织后的某些产业保护期即将结束,海外产品将长驱直入地进入中国市场,由此,紧缩商品住宅建设实际上为海外资金、机构、产品、技术等大规模进入中国商品房市场提供了时间条件,这同时也就意味着,中国

的开发商、建筑商、供应商、销售商等将面临在缺乏足够时间来提高自身素质的条件下直接加入国际竞争的严重挑战,因此,时间效能的损失是不可避免的。

第四,实现全面小康的目标将受到影响。住房条件改善,是城镇居民实现小康的一项基本内容。如前所述,要使每户3口之家在2025年有100平米的住房,从2005年起,每年需要建设的住宅需要达到10亿平米,但在商品住宅年供给量仅3亿多平米时,就认为数量过多增速过快,从而,选择紧缩政策的条件下,结果只能有两个:一是按照紧缩条件下的速度来发展房地产业,每年商品住宅的供给量均不能满足需求,价格升高,城镇居民即便有钱购房,也很难再有更多的资金改善生活的其他方面内容;同时,由于商品住宅建设进展较慢,到2020年,供给缺口依然较大,相当一部分城镇居民的住房条件改善状况和其他生活条件实际上并没有进入全面小康,从而使城镇化和全面小康大打折扣。二是在紧缩条件下,商品住宅建设放慢;若干年后,当发现供给缺口过大而实现每户3口之家有100平米住房的目标受到严重影响时,猛然放松政策,刺激商品住宅建设,促使其在一段时间内超高速增长,可这样一来,宏观经济就要承受前所未有的高速增长压力,所谓“过热”、通货膨胀等问题接踵而来。

未来几年商品住宅市场的可能走势

从下述因素的分析来看,估计未来几年商品住宅的价格就总体而言将呈上升趋势(虽然在某些地方也可能出现短期的微落),上升的步速将主要取决于供给缺口的大小:

第一,土地价格将继续呈上升趋势。土地价格走势主要由以下五方面因素决定:

其一,土地供给价格态势。在2004年的宏观紧缩中,为了抑制固定资产投资适用快速增长,同时,也为了整顿土地转让秩序,暂停某些开发区和大学城土地批租项目,是正确的,也是必要的。但在此过程中,商品住宅建设用地的供给也处于减少走势,由此,不仅直接影响到商品住宅建设用地的价格,而且直接影响到商品住宅的建设规模。

在土地供给数量减少的背景下,商品住宅建设用地的价格明显上升。这种上升既与商品住宅建设用地的减少有关,也与商品住宅价格上涨相关。

其二,城市化进程中土地级差价格的变化。在城市化发展的进程中,随着基础设施建设(包括道路、通讯、各种管道等)的扩展和居住环境(包括文教卫生、商业网点、休闲场所、绿化条件等)的改善,不仅城市规模在扩大,而且城市中的土地级差价格也将呈上升趋势。一些原先城市偏远地区或市郊地区的土地,将因这些地区转变为市区的部分而价格上涨。几个突出的实例是,北京的市区在向四环、五环扩展中,随着基础设施建设扩展和居住环境改善,这些地

区的土地价格明显上升。

其三,城市改造和危房拆迁。城市改造、危房拆迁涉及到相当数量的住宅拆毁,在实行货币补偿的条件下,这些拆毁旧房的费用自然计入对应的土地价格之中,由此,不仅推进了这些土地价格的上升,而且推进了同期用于商品住宅建设的其他土地价格的上升。

其四,城市政府的土地供给取向。在城市化建设的各种用地中,商品房建设用地是城市政府惟一可能收取转让费的土地。鉴于城市化建设需要巨额投资,仅仅依靠每年的财政收入远不足以满足投资的需求,因此,从商品房建设用地批租中获得一定数额的收入来弥补城市化建设的资金不足,是各城市政府的内在要求。在此背景下,城市政府自然希望维持土地价格在一定幅度内的上升趋势。

其五,土地批租方式。自80年代以来,商品住宅用地的批租方式基本上采取的是一次性转让几十年的使用权(其中,90年代中期以后,采取的是一次性转让50年或70年使用权)。这种方式的好处是,城市政府可一次性获得较多的土地转让费以满足城市化建设的需要,但它同时增大了商品住宅的建设成本,推进了商品住宅价格上升,也不利于城市政府从土地转让中获得的收入长期持续增长。鉴于此,近年来,一些人提出了以不动产税(或物业税)的方式征收土地转让费的设想。如果这种设想能够转化为政策,则商品住宅建设用地的价格基准在一段时间内可能下移,但随后,土地价格在此新基准上还将上行。

第二,建房成本将继续上升。影响建房成本上升的主要因素包括:

其一,各种建筑材料。2003年以来,商品住宅建设所需的各种主要材料(如钢铁、有色金属、水泥等)的价格均呈上升趋势,虽然在2004年的宏观紧缩中,这些建材的价格有所回落,但一方面国际市场的价格依然居高不下,另一方面,国内市场的价格也有回升动向,由此,在未来一段时间内,建材价格还将在高位运行,这决定了商品住宅的建设成本难以降低。

其二,精装修。2003年以后,有关部门要求,开发商推出的中低档商品住宅应进行精装修。如果说在2004年尚有相当一部分商品住宅属于坯房,由此,拉低了中低档商品住宅的价格总水平的话,那么,2005年以后,随着坯房的减少和精装修房的增加,中低档商品住宅的价格总水平就将上行。另一方面,各种装修材料和零部件的价格走势也将影响精装修房的价格走势。

其三,商品住宅的建设标准。在科技进步、新材料和新工艺不断涌现、环境保护要求日益提高及其他生活条件改善的背景下,商品住宅的建设标准也在不断调整,其中,既包括对建筑材料的调整,也包括对商品住宅规划和实施的同时,也都可能引致建筑成本的提高。

其四,人工成本的上升。商品住宅在建设过

程中,需要大量人力投入。在2004年以前,鉴于农业生产的收益过低,在缺乏选择的条件下,民工从事商品住宅的建筑工作只能接受较低的人工报酬。但2004年以后,随着农业生产收入的提高,如果继续维持原先较低的人工报酬,可能就难以招聘到足够的民工从事建筑工作,这将迫使商品住宅建设中的人工成本提高。

第三,供求缺口将进一步拉升商品住宅价格。从2004年下半年以后的商品住宅市场供求走势看,一些热点地区的商品住宅供给出现了两个变化:一是空置房数量明显下降,或者说,同期竣工面积小于销售面积;二是期房的预售率比重明显上升,北京期房的预售率超过了80%,上海期房的预售率超过了60%。这意味着在未来一段时间内,现房的需求将严重缺乏与其对应的现房供给。受供给缺口增大的影响,商品住宅价格将在需求拉升的影响下进一步呈现上升趋势。

一个不可忽视的因素是,海外机构和个人对商品住宅的需求量,国内机构对商品住宅的需求量,不能仅仅以城镇居民家庭状况来考量商品住宅的需求量。

第四,城市政府的房价取向。商品住宅的供给走势和价格走势,受到城市政府取向的重要影响。由于商品住宅的土地出让金是城市政府进行基础设施建设的重要资金来源,商品住宅建设直接关系到城市化建设进程,同时,也直接关系到城市居民“安居乐业”,所以,城市政府并不倾向于通过财政机制(甚至行政机制)来打压商品住宅价格的上升趋势。但如果房价上升过快,城市政府也面临着一系列社会压力,因此,将商品住宅价格的上升趋势控制在城市居民可接受的范围内,是一个较为理想的选择。从某种程度上说,这实际上确立了商品住宅价格上行走势的基点。

推进商品住宅市场发展的政策选择

商品住宅建设,是城镇化建设的一个基本构成部分,是推进实体经济发展的一个主要力量,也是实现全面小康目标的一项主要内容。推进商品住宅市场发展,需要解决好如下四个问题:第一,明确商品住宅建设在国民经济发展中的基础性地位。在发达国家,房地产业已有200多年的发展历史,迄今依然是国民经济的一个重要的支柱产业。对中国而言,房地产业起步时间不足20年,商品住宅严重供不应求,在此条件下,明确商品住宅建设的基础性地位至关重要。鉴于多年来,在产业政策中,商品住宅建设的地位并不清晰,相当一些政策实际上不是在支持商品住宅产业的发展,每当遇到商品住宅市场高发展时,担忧胜于信心,明确商品住宅产业的基础性地位更为重要。从商品住宅产业具有规模大、产业关联度高和可持续时间长等特点出发,应当将其列入主导型支柱产业范畴,选择相应的政策措施予以支持。

第二,运用政策机制,有效调节商品住宅的供给结构。商品住宅是有着明显个性化的商品,

如果仅仅供给中高档商品住宅,众多低收入群体家庭的住房条件难以有效改善。虽然就供给缺口而言,似乎应当先满足中高收入群体的购房要求,但如果政策以此为导向,将引致低收入群体的住房长期难以改善,而在相当长一段时间内,中国的商品住宅价格将呈刚性上升趋势,更是让低收入群体望房兴叹,这种状况长期延续,不利于解决相关社会问题。可选择的政策有三:一是加大经济适用房的建设规模。例如,出台有关政策规定,限定各个地方经济适用房建设规模与中高档建设规模的最低比例,以满足低收入家庭购房需求。二是运用财政机制和金融机制支持低收入家庭购买经济适用房。例如,降低(甚至减免)经济适用房的购房契税,提供经济适用房购房利率补贴,扩大经济适用房的公积金贷款力度,发展经济适用房的按揭保险等等。三是降低经济适用房的需求。在不少城市中,经济适用房的购买者包括了一部分中高收入群体,这不仅增大了经济适用房的需求量,而且影响了低收入群体的购买需求。要改变这种状况,除对经济适用房购买者资格等进行严格审核外,还需要采取其他政策措施,如限制经济适用房每套的建筑面积、对冒名者征收惩罚性税收等等。

第三,运用金融机制支持商品住宅的建设。运用金融机制支持商品住宅产业的发展,绝对不是简单的增加贷款,更重要的是进行金融创新,其中包括:准许开发商、建筑商等发行中长期公司债券以增加中长期投资资金,支持开发商、建筑商等发股上市以增强商品住宅建设的资本金,实行按揭贷款证券化以降低(或分散)银行的贷款风险,发展住房信托凭证以支持商品住宅的建设资金增加,推进开发商、建筑商等的公司并购,资产重组以提高它们资产质量和竞争能力。

第四,深化土地制度改革,支持住宅的出租市场发展。土地制度直接制约着商品住宅市场的发展。在发达国家中,城镇居民购买的商品住宅一般占商品住宅供给量的60%—70%,有30%以上的商品住宅是以出租方式向城镇居民供给的。在中国,绝大多数商品住宅都以销售方式提供给城镇居民,这种情况之所以发生,固然与开发商的资金状况有关,也同出租市场发展等直接相关,但与土地制度也密切相关。从经济社会发展来看,在一般情况下,商品住宅非但是难以增值的,而且承受着两项基本损耗(即有形损耗和无形损耗),真正具有增值潜力的是土地。对一个土地稀缺的国家(尤其是对发展中的城镇)来说,土地的增长率至少等于经济增长率加上通货膨胀率。但在中国条件下,商品住宅的土地实行购买使用权制度,不论对住宅开发商来说还是对住宅购买者来说,每过1年就意味着土地使用权的价值减少1份,一旦土地使用权到期,土地增值的收益就被土地所有者获得。这种状况严重制约着商品住宅的出租市场发展,同时,也迫使开发商和需求者仅仅在住宅销售市场上见面。要改变这种状况,使那些一时缺乏购房资金的家庭或由种种因素制约不愿购房的家庭能够居住商品住宅,实现“居者有其屋”的基本目标,必须深化土地制度改革。

在土地制度尚未改革的条件下,应考虑从财税税收政策方面支持住宅出租市场的发展。其中包括,对于出租的住宅在土地出让金、相关市政建设税费等方面给予适当的优惠,对相关住宅开发商、建筑商和中介机构予以营业税、所得税等方面的税收减免,对这些机构的资金可得性(如申请贷款、发行债券等)方面给予必要的政府支持等等。

要责任或连带責任。

若存在验资机构与出资人的相互串通,则令出资人与验资机构在被验资单位承担责任的不足部分中,承担连带的责任。若不存在相互串通的情形,则不足部分,应在出资人、其他保证人、分清验资机构与出具原始凭证的其他机构(包括银行)的责任基础上,按顺序承担责任。

应根据担保人种类的不同,区别不同情况处理验资机构和被验资单位担保人之间的责任顺序。其一,若担保人为一般保证人,则先由验资机构承担责任,担保人后于验资机构承担责任。至于抵押人、质押人的责任顺序,以及无效保证合同保证人的过错赔偿责任顺序,应与一般保证人相同。其二,如担保人为连带保证人,则应采取并列主义,验资机构与保证人之间对主债务人承担赔偿责任无顺序限制,但考虑到保证人的无过错情况,在其承担保证责任后有权向主债务人、出资人、出具虚假验资材料的第三人和验资机构追偿。

验资机构与出具虚假验资证据的其他机构(第三人)之间的责任顺序。出具虚假验资证据材料和不实验资报告的金融机构应当对被验资单位的债权人承担有限的补充清偿责任。若第三人因过错出具虚假验资证据材料并致验资证明虚假的,应将该机构列为共同被告,令其对债权人承担民事侵权赔偿责任。在第三人出具虚假验资证据材料并致验资结论虚假的情况下,验资机构是否承担责任取决于其主观上是否有过错,验资机构如无过错的,不承担赔偿责任;如有过错的,则应承担赔偿责任。验资机构承担连带责任后,可以向该第三人追偿。

股东出资有瑕疵 验资机构负何责

□符启林 刘慧

符合我国的现实情况。与此相印证,我国台湾地区修改后的《证券交易法》也将虚假信息披露罪定为侵权责任,民事责任扩大及第三人。

验资机构责任的归责原则

对于该侵权责任来说,应以过错责任原则为其归责原则。验资机构对第三人的责任的性质属于侵权责任,而对于该侵权责任,其归责原则应该是过错责任原则,应以注册会计师存在过错为承担法律责任的前提,在具体适用中,应采用过错推定方式。

过错责任原则以过错为民事责任的必要条件,“无过错则无责任”,其基本内容是要求对违法行为进行客观评判,根据行为人所应遵守的注意义务和他在实施行为时的实际注意程度,确定他是否应当避免和能够避免损害的发生,以及是否尽到了足够的谨慎和努力以避免损害发生,由此判定其责任的有无。无论是从世界各国立法实践经验考虑,还是从法律的正义角度考虑,均应选择过错责任原则作为验资机构承担责任的归责原则。

但在具体适用的举证责任中,应当采取过错推定的方式,引入举证责任倒置。验资机构

作为专家,由于其执业行为的高度专业化、复杂化,原告证明其有过失,对于原告来说太过苛刻,因此对注册会计师应适用推定过错,即当注册会计师出具的验资报告或审计报告不实时,注册会计师必须证明自己没有过错,否则就推定其有过错。作出这样规定的原因主要在于:当事人证明能力的差异。与第三人相比,验资机构在信息提供中居于主导或优势地位,让其举证证明自己的行为符合其应尽的职业义务既有利于规范验资机构及人员的验资活动,也有利于保护第三人的合法利益。

在我国实务界一般采用侵权责任说界定验资机构的责任,因此对此种责任的构成要件大都强调四个方面:即虚假验资的违法行为、损害事实、验资机构对虚假验资行为有过错、损害事实与虚假验资行为之间有因果关系等。

验资机构承担责任的具体规则

为解决理论和实践中存在的混乱情况,最高人民法院在2002年2月9日发布了“关于金融机构为企业出具不实或者虚假验资报告资金证明如何承担民事责任问题的通知”,该司法解释明确了验资机构承担民事责任的顺序问

题,即在债务人(被验资机构)与虚假出资人之后,承担后位的、补充的责任;解决了验资机构承担民事责任的范围和限度,即在验资不实部分或虚假部分承担责任。而且明确指出,这种责任的追究,应根据过失的大小来承担。这对于类似案件的解决提供了明确的依据,无疑是一个历史性的突破。

验资机构承担责任的范围。从2002年司法解释的规定可以看出,验资机构对虚假验资所承担的责任为有限责任。对该有限责任的含义应从以下两方面把握:其一,该有限责任意味着验资机构的赔偿责任范围为验资报告不实部分或者虚假证明金额以内。也就是说如果该验资机构验资的金额中,如证明金额完全不实或虚假,则验资机构就验资的全部金额为有限承担责任;如证明金额不完全虚假或不实,则验资机构仅在该虚假部分金额内承担责任。当验资机构对一个或多个债权人在验资不实部分之内承担的责任累积达到其应当承担责任部分限额的,则对于公司其他债权人不再承担赔偿责任。其二,对多个债权人同时要求受偿的,验资机构应当在其出具的被验资单位不实的注册资金、证明金额内,就应当承担的部分按比例分

出资是股东对公司的基本义务,也是形成公司财产的基础,是公司法人格健全的一个重要条件。所谓出资瑕疵就是指股东履行出资义务存在缺陷,不符合法律和公司章程的规定,包括不履行出资义务和不当未履行出资义务。从我国经济生活中常见的出资瑕疵类型来看,出资瑕疵主要有虚报注册资本、虚假记载、抽逃出资等几种情况,都与验资机构出具虚假的财务报告密不可分。验资机构对第三人的责任性质问题,是股东出资瑕疵中利益受损的第三人寻求司法救济的基本前提。我国《注册会计师法》第42条规定,“会计师事务所违反本法规定,给委托人、其他利害关系人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。”但对于此种“赔偿责任”到底是基于违约还是侵权行为而产生,并没有给出明确的解释。就我国的现实情况来看,笔者认为,验资机构对第三人的责任应当属于侵权责任。

从验资机构所出具虚假或不实的验资报告的表现形态来看,其符合侵权行为的基本特征:验资机构与被害人之间没有合同关系;侵权行为为的侵害对象是特定的人;违反的是法定的义务,造成当事人的损害。所以,将验资机构所提供不实的验资报告认定为侵权行为比较