

# 五问史无前“厉”地产新政威力

一问

“三限”齐发能否治本

## 房价歇脚难熄火

□本报记者 周文天

限贷”、“限外”、“限购”，“三限”齐发，能否限制房价？限购之风越刮越紧，目前已经有26个城市出台“限购令”，“限购令”是否治标不治本，限购令能否拴住房价上涨的脚步？楼市调控在两会期间引起全国人大代表、政协委员的热议。

### “限购”被指治标不治本

一向敢言的王超斌接受中国证券报记者采访时认为，限购令对房市成交量的压制只是一个短暂的过程，之后还会继续反弹，因为刚性需求不会在这么短的时间内发生改变。限购令是一个临时性过渡性的措施，而不是一个治本之策。如果要降房价，首先就要降房地产行业各项行政性费用。”在某电视台的演播中心，王超斌表示，房地产开发相关的各项行政性费用占房价的20%左右。

全国政协委员、恒大地产董事长许家印也表示同样的观点，目前地价占到了房地产项目成本的30%。全国城市地价不断上升，政府各项税费没有减少，仅仅靠开发商降低利润来压缩房价，空间有限。许家印在其提案中表示，地价、地方税费和企业利润构成房价的三大组成部分，必须从这三方面同时降低，才能稳定房价。

全国人大代表、全国人大财经委员会副主任贺一诚认为，房产税是抑制房价最基本的措施，其他的方法都是治标不治本。在全国很多地区的限购政策只能“治标”，无法真正抑制房价。这种措施短期内会起一定作用，但效果肯定是有限的。

有委员认为，限购政策是商品房市场调控的一项短期政策，也是一个行政性的调控手段，在二三线城市的执行力不强，何时退出取决于政府对后续市场的判断。限购令并不见得导致房价下降，它只是遏制房价过快上涨的手段。同时，以开发企业为代表的市场方却普遍作好了心理准备——限购令或持续两年之久，这一短期政策在房价抑制未见成效之前，不会轻易退出。

有人大代表认为，如果目前的“限购”只是权宜之计、临时之举，那么，限购令一旦取消，那些被压抑的改善型需求和一直等待机会卷土重来的热钱游资，会将积累的需求进行井喷式释放，最终冲击整个房地产市场，使房价暴涨，限购等调控效果也会前功尽弃。

也有委员认为，限购令“很难拴住房价上涨的脚步，尤其是在人民币升值及通货膨胀等情况下，购房投资保值和防止手上资产贬值，依然会让房地产市场具有强大的需求。”

### 新一轮调控应着力何处

目前主要城市的楼市成交量回落，但房价仍未发生转折性的变化。

全国政协委员、北京兆泰房地产开发公司董事长穆麒麟认为，目前这种惨淡的成交量会持续多久不能确定，但可以肯定的是，持续半年以后，开发商卖不出去房子，一些扛不住的开发商就会下调房价，因为开发商盖房子的钱都是贷来的。

但房价也不可能大跌，拿到土地多少钱，盖房子多少钱，都算好了账的。下跌幅度在20%以下吧。”穆麒麟认为。

对于楼市泡沫的根本原因，任贺认为，第一是地方政府依赖土地财政来创收，直接推高了房价。第二是社会资金炒房，投机性需求使得房价提升。因此，要解决房价过高的问题，这才是症结所在。但是，有一部分地方政府已经尝到土地财政的甜头，放弃这种政策的主动性和积极性不高。

因此，任贺提出的建议是，地方获得的土地收入全部上缴中央，然后用这部分收入修建保障性住房。通过这种政策，地方政府在土地价格上的态度就会更加客观，不至于把土地的价格越推越高。

限购令“来得有些迟，因为没有‘限购令’的日子，实力资本对房产资源的‘瓜分’或‘布局’早已完成，相当多的人也早已拥有多套房产。于是，政协委员纷纷从房地产的开发建设、买卖交易等关键环节，为‘高烧’房价对症下药”。

全国政协常委、经济委员会副主任、北京大学光华管理学院名誉院长厉以宁和全国政协委员、万达集团董事长王健林均表示，限购不如改成限售，买后三年内不准出售。

全国政协委员丁常云建议，征收房产空置税，最大限度地发挥房屋的使用功能，从而使房地产市场的主流回归到自住和投资收取租金上来，这样有利于房地产市场长期稳定健康发展。

此外，全国政协委员、山东经济学院教授郭松海提出，对开发商征收增量空置税，对竣工验收后开始销售的商品房，超出30%的空置部分应征收空置税。

值得注意的是，今年政府工作报告中启用的“坚决遏制”这一严厉措辞，表明了中央的决心。更多类似限购令、提高房贷利率、增加供给、“一把手负责制”等组合重拳有望持续出台。



中证聚焦

2010年史无前“厉”的连续三轮楼市调控政策，并没有遏制住房价上涨的步伐，虎年楼市最终以“量价齐升”再创新高。

在此背景下，楼市调控毫无疑问地成为两会热议的焦点，楼市调控与加快保障房建设将成为未来一段时间并行的“双轨”策略。

限购令”能否奏效，如何抑制土地市场的囤地行为，为何央企退房进展缓慢，怎样摆脱“土地财政”的约束，如何保障民心工程保障房建设资金，地方政府考评约谈问责机制如何施行，中国老百姓究竟如何实现住房梦？且看2011年两会给出的答案。



黄奇帆：房产税可以补充保障性住房建设资金的来源。



厉以宁：限购不如改成限售，买后三年内不准出售。



潘石屹：闲置土地的彻底清理会起到“杀一儆百”的效果。



陈志列：投资10亿元参与深圳保障房项目。

本版图片 本报记者 车亮 摄

二问 保障房资金缺口从哪儿补

## 吸引社会融资需机制先行

□本报记者 丁冰

建保障房，钱从哪里来？9日住房和城乡建设部副部长齐骥称，保障房年度投资1.3万亿元到1.4万亿元，其中5000亿元来自政府投资，剩下的8000多亿元则由社会机构和相关企业筹集。

在“军令状”面前，各级政府正通过利用公积金贷款、划拨土地出让收益等形式为保障房建设积极筹钱，但这还远远不够。业内人士指出，保障房还需要吸引社会资本进入，但前提是设立好投资机制，让社会资金“安全进入、稳定获益”。

### 地方政府筹钱忙

目前，全国保障房建设资金的主要来源为：中央财政拨款约占总投资的10%、住房公积金贷款约占10%，三是各地政府从土地出让金中划拨10%-20%。

在政府工作报告中，国务院总理温家宝已提到，今年中央用于保障性安居工程的资金将达到1000多亿元。

在利用住房公积金方面，目前已在北京、

天津、重庆、攀枝花等28个城市开展公积金闲置资金支持保障房建设的试点。

土地出让收益一直被认为是地方财政投入保障房最有力的资金来源。齐骥强调，要严格执行土地出让净收益用于保障性住房建设的比例不低于10%的规定，资金缺口大的地方，要进一步提高比例。

2010年全国土地出让收益累计达2.7万亿元。如果按其中30%-40%为净收益计算，保守估计有约1万亿元。至少有1000亿元土地出让净收益可以投入保障房建设。

世联地产的报告显示，完成今年的保障房建设，资金缺口至少达5000亿元，各地政府还亟须向社会融资。已经有不少地方政府利用开拓银团合作、尝试债券、REITs等金融创新手段紧急筹钱。如北京市已经确定债券等几种融资产品参与保障性住房的建设和运营。上海市与保险资金的合作9日有了最新消息，太平洋资产管理公司将通过发起“太平洋—上海公共租赁房项目债权投资计划”募集40亿元资金投入上海公租房建设。

### 社会融资需机制先行

全国政协委员、深圳研祥集团董事长陈志列4日向列席工商联小组讨论的国务院副总理李克强表示愿意支持保障房建设。9日陈志列向记者证实，董事会已经投票决定，投资10亿元参与深圳的保障房项目。而几家房地产企业老总在两会上接受记者采访时都表示，有意支持保障房建设，但企业还需要在政府要求和企业利益之间寻求平衡。

银行贷款也是保障房资金的来源之一。全国政协委员、中国工商银行行长杨凯生表示，银行有意参与保障房建设。

全国政协委员、中国恒大集团董事长张志成表示，要想引入社会资金，必须要明确建设成本、回报率、参与方式以及退出机制。

平安集团董事长马明哲表示，由于保障性住房投资收益不高，考虑到保险资金的基本回报要求，建议政府对保险资金参与的保障性住房建设项目给予一定的税收支持政策，减免相关税赋，以微利原则吸引保险资金入市。

三问 央企退地到底有多难

## 无时间表导致预期不明

□本报记者 王颖春

一方面是国资委明确的表态，另一方面主业非房地产业的央企在继续拿地，两种不同信号让人对央企退地的前景大为迷惑。

### 央企退地波澜再起

3月初，鲁能集团、中航工业、神华集团、中煤集团和新兴集团获国资委批准保留地产业务，至此，获准从事房地产业务的央企由16家扩大至21家。

不久前的2月22日，中国机械设备工程股份有限公司以10亿元的总价，夺标北京市丰台区丽泽金融商务区E-18地块商业金融项目，该公司的母公司国机集团，并非国资委核准主业为房地产的16家央企之一。

巧合的是，同日国资委在国新办举办发

布会，国资委副主任邵宁对在场媒体表示，国资委未来将进一步收缩战线。2010年有14家主业非房地产业务央企退出市场，今年这一数字将在20家以上。

针对主业非房地产业务的央企退出房地产市场一事，邵宁表示，这项工作到目前为止进展比较顺利，国资委对房地产业的政策非常明确：房地产业为主的央企可以参加商业性竞标，而非主业的待自有土地开发完毕后，要逐渐退出。

一方面是国资委明确的表态，另一方面主业非房地产业的央企在继续拿地，两种不同信号让人对央企退地的预期大打折扣。

### 退地不确定因素增加

此次获得批准的中航工业集团主业并非房地产，旗下只有中航地产一家从事房地产开发。中航工业集团总经理林左鸣在接受本

四问 闲置土地清查能否杀一儆百

## 尽快启动土地问责制

□本报记者 陈莹莹

必须予以打击。

不少政协委员认为，闲置土地清查、约谈机制，只能对各地的土地闲置问题起到督促作用。他们表示，应该尽快启动土地问责机制，彻底解决各地的闲置土地问题。

全国政协副主席、民革中央副主席、著名经济学家厉无畏认为，闲置土地清查及约谈机制，并非仅针对房地产宏观调控或者是单纯打压房价。而是希望将各地的土地资源充分利用起来，使其发挥最大效率。尤其是针对那些囤地居奇、投机炒作的违法行为，

国土资源部部长徐绍史近日表示，针对各地的土地违法行为，目前正在约谈中，国土部争取在一季度进行问责。如果一季度无法做到，问责时间或稍微延后。”他介绍，监察部目前正在对相关的土地违法行为进行认定和审核，以便落实即将到来的土地问责机制。而且，国土部还将与各地方政府及监察部门一起，进行复核，一旦认定了违法行为，就会着手实施问责。

不少专家和两会委员代表认为，唯有对土地监管的责任进行问责，才能最大程度的发挥监管效果。而且，处理闲置土地、违法用地是房地产宏观调控的重点，因而土地问责亟待推行。

实行土地问责制，虽然不能从根本上消除地方政府的卖地动机，但至少能使地方政府的不规范卖地行为有所收敛。

SOHO中国董事长潘石屹分析认为，闲置土地的彻底清理会起到“杀一儆百”的效果。即使只有10%甚至8%的闲置土地被收回，在房地产市场都会掀起巨浪”。并且，对其余的闲置土地都会形成很大的压力，促进这些闲置土地的开发，市场上住房的供应量也会随之增长。

五问 “生地财政”路在何方

## 三招化解地方财政困局

□本报记者 朱宇

付分为两类，分别是一般性的转移支付和有特定使用范围的专项转移支付。陈先森认为，目前地方财政遇到的问题是，专项转移支付的比例过高，一方面地方政府缺乏配套资金，另一方面一些专项转移支付交叉重叠，部分分割，使得转移支付未能完全发挥作用。所以，他建议研究制定转型资金管理的统筹办法，进一步发挥转移支付的作用。

还有代表委员认为，按照西方国家的经验，房产税等财产税可以成为地方财政的主要税源。全国人大代表、重庆市市长黄奇帆在两会期间表示，从重庆房产税改革试点方案研究制定推出的过程中看，房产税有三

大作用：一是可以补充保障性住房建设资金的来源，起到公平二次分配的作用；二是房产税可以改变人们对住房消费和投资的预期；三是可以完善我国的税务体制。但是房产税只是房地产调控中的一个方面。

此外，地方政府还可以通过直接发债来筹措资金。全国政协委员、财政部财科所所长贾康表示，现在中央政府代地方政府发债，实际上已经相当于赋予地方政府发债的权力。而在“十二五”规划中，更是明确表示要探索建立地方政府发行债券制度。

据记者了解，《预算法》修改草案已形成，允许地方政府直接发债有望不久实现。

## 要效率还是要公平

转移支付，提供覆盖全民的社保、医保和教育，让大家安心消费，拉动内需。

企业强则国家强。只有推行减税、鼓励创业的措施，并且打破行业垄断，切实落实“非公三十六条”，扶持非公经济的先进代表以“公平机会”参与涉及国计民生的各行各业中，才有可能解决社会投资出路，创造就业机会。而在引入行业竞争，推进大胆创新之后，或许能出现金融领域的“阿里巴巴”，电信领域的“腾讯”，高铁行业的“华为”……

从这次两会上，我们看到了“十二五”规划的GDP增速从8%调减到7%，看到了总理第一次提出“十二五”期间让居民收入增速超过GDP增速，我们也看到了调整“公平与效率”的开始与可能。

大经济体。然而，笔者认为，目前是考虑逐步调整这一方针的时候了。我们先观察如下一组数据：

1985年到2010年，我国GDP共增长了44倍，国家财政年收入增长了41倍，各项税收增加了36倍，而城镇居民人均收入仅增长28倍，农村居民人均年收入增长还不到13倍。居民收入的增速明显落后于GDP和税收增速。

在效率优先、经济增长速度优先的国策下，政府的财力得到空前提高，于是我们看到了两大骄人成绩：

首先，在二十多年的巨额固定资产投资完成后，中国的基础设施建设水平

日新月异：十几年时间我国的高速公路总里程达到7.4万公里，稳居全球第二；高速铁路里程以更快的速度达到1.6万公里，一举超过目前全球高铁里程总和；此外还建成了全球最强大的三峡水电站，最强的超高压输变电网络等……

其次，我们看到，截至2010年已有以30家央企为代表的54家中国企业昂首跨入了全球500强的行列，中国石化、国家电网和中国石油分别位列第7、第8和第10位；工商银行、建设银行更一度包揽全球十大市值银行前两名。国有企业在金融、能源、石化、钢铁、交通、冶

金、电信等国民经济命脉中分享到了经济增长带来的效益，以“天时地利人和”的优势快速壮大。

但如今，环顾四下，我们在建全球第一的高铁网络后，万亿规模的基础建设投资还将投什么？继钢铁、水泥、家电等行业后，在汽车行业，我们如今也已成为全球第一大产销国，再拿万亿投资去生产什么？面临超过90%的行业产能过剩，在过剩，面临全球范围的贸易保护，面临汇率如火如荼的争端，我们新增的产品能出口到哪里？再看长一些，在每年20万亿的固定资产投资高增速难以继的时候，我们靠什么来拉动经济增长？靠什么

来新增就业？我们是否该认真考虑“分配公平”和“机会公平”的资源配置方略了？

笔者认为，效率优先，兼顾公平”分配策略是造成目前高产能、低消费的重要原因，而这一策略确实到了需要调整的时候。“拉动内需”也好，“家电下乡”也罢，在中西部地区的边际消费倾向已经高达70%以上的情况下，延长一年补贴并不能根本解决问题。

民富则国富。因此，需要在一次分配比例中，把居民收入占比，尤其是农村居民收入占比迅速提高，用“公平分配”弥补过去的欠账，才能从根本上提高居民的消费能力；同时，增加财政的

转移支付，提供覆盖全民的社保、医保和教育，让大家安心消费，拉动内需。

企业强则国家强。只有推行减税、鼓励创业的措施，并且打破行业垄断，切实落实“非公三十六条”，扶持非公经济的先进代表以“公平机会”参与涉及国计民生的各行各业中，才有可能解决社会投资出路，创造就业机会。而在引入行业竞争，推进大胆创新之后，或许能出现金融领域的“阿里巴巴”，电信领域的“腾讯”，高铁行业的“华为”……

从这次两会上，我们看到了“十二五”规划的GDP增速从8%调减到7%，看到了总理第一次提出“十二五”期间让居民收入增速超过GDP增速，我们也看到了调整“公平与效率”的开始与可能。

效率优先，兼顾公平”自1985年以来，一直是我国实施的资源要素分配原则。多年来贯彻此项原则，集中力量办大事的方针取得了举世瞩目的经济成就：从1978年到2010年，我国GDP增长了108倍，一跃成为世界第二