

## ■ 特别报道

# 业界期待房地产业中长期发展规划

□本报记者 姚轩杰

从2003年的“18号文”，到最新出炉的“国五条”，10年里，先后出台了9个房地产调控政府文件。这10年，楼市成为公众最为关注也最受争议的焦点话题。

仔细梳理这10年来的调控政策，其主要特点之一是通过压制需求，来控制房价的阶段性过快上涨。在国家力推新型城镇化的政策背景下，部分地区的房产需求预计仍将十分旺盛，市场供需矛盾仍然十分突出。业内人士建议，未来的楼市调控应进一步加强。在加强短期调控的同时，更加注重中长期规划，严格控制投资投机性需求，同时更多地从供给端着手增加供应。

## 10年调控路

如果从2003年国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知（简称18号文）公布算起，我国房地产调控足足走了十年。

十年调控大致可划分为四个阶段：调控起步期（2003年至2004年），主要以收紧土地供给和房地产信贷为主要手段；调控加码期（2005年至2008年上半年），提高首付比例、推出税收调控措施；紧急救市期（2008年下半年至2009年上半年），从中央到地方全面放松各项房地产调控措施；调控全面加码期（2010年至今）；限购、限贷等严厉措施相继出炉。

楼市价格的上涨引发了十年持续的调控。上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军告诉中国证券报记者，如果对十年来房地产政策进行分析，可以看到以下特点：

首先，以房价作为调控的重点目标。来自决策层的所有文件

和讲话，从调控初始到现在，“遏制过快上涨”、“合理回归”、“防止反弹”等表述相继提出，政策措施主要围绕着如何压制房价的中轴而展开。

其次，行政决策高效，但政策效力随着时间推移常打折扣。当商品房价涨幅过快、购房者难以承受、社会舆论高度关注的时候，政府迅速做出回应，出台相应调控政策，并动用大量行政资源，比如军令状、问责约谈和督察作为执行手段。但是，经过一段时间的运行后，一些市场参与方往往采取相应的规避措施，使得政策执行效果打折扣。

此外，调控手段日趋多样，日趋严厉。十年来，中央运用货币供应量、利率、贷款规模、贷款方式、融资方式、税种、税率、估价预征等经济手段，进行多方位的压制性调控。

## 抑制需求误伤长期供给

虽然每一次调控政策出台，抑制房价上涨是初衷，但有些政策执行的结果是，既压制了需求，客观上对供给的长期增速也带来一定负面效果。

增加税收、提高首付款和贷款利率，直接限购了，提高了买房的门槛，压制了住房需求特别是投资投机性需求，同时促使开发商短期内加快销售楼盘，有利于房价的短期平稳；但另一方面，这也在一定程度上影响了地方政府和开发商的预期，导致土地供应减少、开发商投资热情下降，从而使得中长期内的住房供应偏紧，供需矛盾周期性突出。

而楼市供需矛盾也与货币超发、通货膨胀及负利率，以及土地制度改革不彻底有关。

亚太城市房地产业协会会长

10年来房地产调控政策一览		
时间	文件	主要政策
2003.8	国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知	确定房地产业为支柱产业，搞活住房二级市场。
2005.3	国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知	对住房价格上涨过快，控制不力的地区，要追究有关责任人的责任。
2006.5	关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知	不足5年转手交易的房屋全额征收营业税；首付款比例不得低于30%。
2007.8	国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见	严格执行住房上市交易管理。
2008.12	国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见	二手房转让免征营业税由5年改为2年；首套房和二套房享受贷款优惠。
2010.1	国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知	二套房贷款首付款比例不得低于40%。
2010.4	国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知	二套房首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。
2011.1	国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知	二套房首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。
2013.3	国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知	二手房交易的个税，能核实房屋原值的，严格按转让所得的20%计征。

谢逸枫认为，持续宽松的货币环境与低利率管制，是房价过快上涨至关重要的助推因素之一。

而近10年的土地改革中出现了地方经济发展过度依赖土地出让金。而成都、重庆、深圳等地的土改新政也都处于探路阶段，没有在全国铺开，《土地管理法》修订仍然存在较大的争议。深化土

地管理制度改革，理顺城乡关系，才能促进房地产市场平稳健康发展。中国社会科学院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立认为，如果不继续进行土地改革，再怎么调整房地产都没用。

## 业界期待中长期规划

对于今后的楼市调控，公众

期待政府加大力度，并从根本上解决住房供求矛盾。

李战军建议，首先，要进行城镇房屋普查和制定房地产业长期发展规划。在城镇化浪潮中，承载人口和产业的房屋需求就在这种背景下快速增加。由于我国没有做过城镇房屋普查，所有城镇的所有房屋的拥有量、成新结构、功能结构、套型结构、分布结构、产权结构、人均结构、拆迁结构、空置结构、租赁结构、人口户籍和非户籍居住结构等数据，大都缺乏准确性和平权性，有的地方连档案资料都没有。这种情况对房地产政策调控非常不利。在国家对房地产业中长期发展规划的指导下，再根据实际情况进行具体调控，可使调控更具有系统性和针对性。

其次，在目前房地产调控手段的基础上，应更多地通过经济手段抑制投资投机需求，主要包括税收和贷款利率等。但前提是改变当前的房地产不合理的税收结构，在国家税收总量不变或略降的情况下，增加房屋保有环节的税收，如房产税，减少房屋交易环节的税收。

此外，应完善保障房制度建设。保障房建设要在规划、土地供应、资金来源、房屋质量、准入与退出机制等相关环节逐渐形成制度保障。

国家信息中心房地产信息处专家还提出，应加快推进房地产领域法律法规建设。研究起草《住房法》、《住房保障法》和《住房租赁法》等各项专门法律，构建完整的房地产法律体系，变相机抉择的房地产宏观调控为相对稳定的法律调节，形成相对稳定连续的调控政策。

## 第二轮中标区块年内或打第一口井

## 页岩气后期联合开发存商机

□本报记者 汪珺

业2家。上市公司中，永泰能源旗下华瀛山西能源投资有限公司中标贵州一区块，神华旗下神华地质勘查有限责任公司中标湖南一区块。

## 联合开发存商机

根据中标企业的承诺，三年勘探期将投入的勘探资金总计达128亿元。而国土资源部规定，若竞标时承诺投入的勘探金额未在勘探时达到，中标企业将失去区块的部分开发权。有业内人士因此预计，这或许会促使中标企业选择联合开发，共同分担资金和风险。

## 年内将打第一口井

预计今年内会进入施工阶段，打出第一口井，而现在关键工作就是要选好这第一口井的位置！”一位中标了第二轮页岩气探矿权的企业负责人告诉中国证券报记者，目前该公已组建了页岩气开发子公司，即需要打水平井、进行分段压裂时，受技术或资金所限，中标企业将引入其他企业联合开发或拿出部分区块、部分业务进行外包。

业内人士认为，这将给拥有相关技术服务的公司带来市场机会，A股上市公司中包括杰瑞股份、恒泰艾普。

不过，由于我国页岩气开发尚处早期阶段，无论以何种形式进行开发，或许都不轻松。据王强介绍，目前中国页岩气开发存在以下一些问题：地层压力不足，页岩气有合适的生产条件，但没有合适的保存条件；异常地层引力导致井眼坍塌、井漏、井筒变形、压裂异常等；钻井周期较长，一般北美30天钻好一口井，中国需要60~90天；缺乏针对页岩气开发的设备，且一些设备因路况原因不能到达井场。

这么做主要有两种考虑：一是在页岩气开发前期便获取一定利益；二是为后续开发筹得资金。”一位业内人士分析称。

在去年10月国土资源部举行的页岩气探矿权第二轮招标中，16家企业中标19个区块，其中中央企业6家、地方企业8家、民营企

## 桑德集团董事长文一波：大股东投资开发油茶林

□本报记者 李清理

虽然我们身处茶籽油资源最为丰富的湖南地区，但是目前采购环境并不很理想。”杨振说。与大豆、花生、油菜等草本油脂作物不同，油茶属木本油脂品种，生产周期长，单位面积产量低。“由于近几十年来林区疏于管理，传统品种处于退化状态，每亩产量也就十公斤左右。最近几年在国家油茶林发展战略的引导下，主产区开始下力气种植新的高产品种，但产量释放为时尚早。”杨振表示，目前半数产量被产区农民自身消费，导致油茶采购竞争激烈，价格不够稳定。强化上游资源控制，可确保加加食品茶籽油产业发展的原料稳定供应。”

对于未来“茶籽油”业务发展，杨振表示，加加食品不仅定位中高端的“金尊”茶籽油，还有定位青少年儿童的“智力星”茶籽油，茶籽油战略将成为公司未来规模发展与利润贡献的一个重要支撑点。

## “两桶油”石油消费税“免税手册”出齐

□本报记者 汪珺

内部解读文件的公布，似乎对未来的消费税征收走向有了一定概念。”她称。

公告指出：一是不能调制消费税应税油品的化工产品不属于应税范围；二是符合国家标准或行业标准，且不属于消费税应税油品的石化产品，按47号公告办理相关备案手续后，不需要申报消费税；三是没有行业标准或国家标准、且作为化工原料供中石油集团所属企业专门用于生产化工产品的其他石化产品不含消费税应税油品，暂不申报消费税；四是直接和间接销售给中石油集团以外企业、没有行业标准或国家标准、无法确定用户用途且可用于直接调制消费税应税油品的石化产品，自今年1月1日起，按其对应的成品油消费税税目及税率计算缴纳消费税，如不能归类至汽油、柴油等7类消费税应税品目的，按照47号公告规定应比照石脑油申报消费税。

## 桑德集团董事长文一波：新能源业务年收入目标50亿元

□本报记者 王颖春

实习记者 陈琴

桑德集团董事长文一波在接受中国证券报记者独家专访时表示，尽管桑德环境筹建项目投资已过60亿元，但是现金流并不是问题。预计固废业务投资高峰还能持续5年左右，之后并购高峰将到来。

未来桑德集团以锂电池为核心的新能源业务年收入将达到50亿元，占集团全部收入的三分之一。而对于集团2015年环保板块收入过百亿这一目标，他再次表示出坚定的信心。

## 资金不是问题

中国证券报：目前桑德环境筹建项目投资已过60亿元，垃圾处理业务模式将由EPC（总承包）向BOT（建设-运营-移交）转变，尽管刚刚配股成功，但是随着公司重资产特性越来越明显，今后面临的资金瓶颈如何解决？从更长时间跨度讲，随着公司运营项目增加，增长基数也将变大，以往每年几十亿投资就可维持的固定增速，今后可能需要几百亿来维持，这个问题如何解决？

文一波：按照投资进度，相关项目所需资金要在2-3年后才释放出来。其中BOT项目都是项目融资，公司只要匹配30%-35%的资本金即可，因此只需十几亿的资金量。目前公司每年利润保持在5-6亿元，预计今后还将持续较快增长，再加上两年后，公司大量在建项目将产生现金流，因此未来3-5年，桑德环境保证100亿元左右的投资规模是没有问题的。

一直以来，我们很重视现金

流跟产业市场、金融市场和资本市场的匹配。从融资渠道讲，基于公司自身实力和融资成本，现阶段首选仍是银行；此次配股成功，我们今后将更多考虑公司债、票据、配股等直接融资方式。随着公司规模继续扩大，相信直接融资比例将越来越高。

中国证券报：集团今后是否会考虑做融资租赁？

文一波：在固废领域，做融资租赁可能性较小；但在设备方面，由于我们很快要介入城市环卫市政车辆的研发生产，今后可能会涉及融资租赁和绿色金融。目前不少银行和保险公司对环保行业还不了解，因此存在一个对接问题。

集团已经在湖北咸宁建立了环卫机械设备生产基地，相关设备将马上投产。目前国内市政环卫领域市场化率还不高，但随着新型城镇化加速，相信今后从清扫、转运到处理，市政环卫市场化比例将逐步提高。在这个市场上，我们既可以提供专业化服务，也可以提供设备服务。2013年我们要拓展这方面业务，届时针对环卫机械设备，就可以考虑做融资租赁。

中国证券报：今后公司在垃圾焚烧方面，是以BOT还是EPC为主？

文一波：由于水务市场已经比较成熟，在EPC、设备、运营、投资上，我们有一个大致的固定比例。在固废领域，一直以来EPC是我们的强项，今后5年固废领域将有大量BOT项目释放出来。因此未来5年我们会侧重于做BOT。我个人预计，5年之后，固废领域BOT项目会大幅降低，那时专业化运营将是重点。对于海外市场，EPC和设备销售仍是主流。

## 新能源业务目标50亿

中国证券报：请问集团锂电池项目进行到什么程度了？

## 京东方研发出裸眼3D显示屏

□本报记者 陈光

近日，京东方成功研发出55英寸裸眼3D显示屏。该款裸眼3D显示屏以京东方自主开发的4K×2K超高清（Ultra HD）液晶面板为基础进行研发，并应用了京东方独有的ADSOS宽视角技术，其分辨率、亮度、视角等特性均得到极大提升。作为目前全球

最高分辨率的裸眼3D显示屏，京东方55英寸裸眼3D显示屏将极大地推进裸眼3D超高清显示的产业化进程进一步。

据了解，京东方此款产品着眼家用市场，集成了4K×2K超高清显示技术，使裸眼3D显示效果更加逼真细腻；应用了全球最尖端的对位贴合技术，克服工艺难题，支持2D和3D两种播放模式；采用成熟工艺实现Active Barrier

技术量产，并成功将其应用到55英寸3D显示产品上。

业内人士表示，尽管裸眼3D显示在全球还处于起步阶段，但京东方此款产品让大尺寸裸眼3D显示由梦想照进现实。相信不远的将来，无论是在家用还是商用领域，消费者均有望获得细腻、逼真的裸眼3D视觉享受。