

# 对房地产业的几点重要判断

从工业化和城镇化结合来看，现在只走到中间阶段，城镇化还有很大的空间，有什么理由认为房地产市场变化就是崩盘呢？如果真的崩盘，那就是整个中国跌入中等收入陷阱之劫了，就有大问题了。

有人说政府似乎是要先鼓励购房，然后再开征房地产税，很多人对此觉得不舒服。但我觉得应把心胸放开，我们就是要让社会成员、老百姓的收入不断提高，从中等收入进入高等收入，既然收入提高，我们能躲过个人所得税吗？

原来十几种保障房名目现在主要归为两类，第一是把廉租房和公租房合在一起，第二是发展共有产权房。买了共有产权房不能随行就市去出售，但能很好满足现实的需要。“夹心层”希望拥有产权房，较低价共有产权房形式上是有产权的，同时又不会产生套利空间，而且有望未来收入搞高后再出一笔钱买成完全产权。

贾康

当下领导人和各界都在运用着“新常态”这个概念，可以讲，它的“新”已经非常明朗，形成了共识，但“常”还没有实现，我们的经济还在继续探底，继续下行。

2014年上半年一、二季度GDP增速是7.4%、7.5%，下半年两个季度，在一系列刺激“相机决策”措施出台之后，也只达到了两个7.3%。今年一季度下行压力非常明显，下落到7.0%，实际上统计局官员也承认，这是稍微差一点、四舍五入的结果。虽然我们不要太在意经济的继续下行，但从表现上来看，必须承认不仅经济在继续下行，而且地方政府和企业层面的压力沉重，是不得不重视的状态。

新常态的“常”所要实现的，是按照软着陆方式真正追求经济增长质量的提升，加快转变发展方式，这种“由新到常”的转变完成探底之后，要使整个经济在企稳状态下维持中高速增长，并维持尽可能长的增长平台期，其中，提质升级是关键。但我们也不能忽视7%的最新统计数据，因为它影响市场预期，影响整个市场氛围，包括房地产业。

在这个时候，如何既抓住实质问题，又统筹兼顾，有一定的难度。我们必须一方面强调宏观调控的定力，坚持让市场充分发挥作用；另一方面，必须高度关注市场的状态，在相机抉择之下，把握财政政策与货币政策的力度，在稳增长的前提下安排下注以“聪明投资”调动产能潜力，增加有效供给，这样，既可以使人民群众得实惠，又可以促进结构优化质量提高和增加长期发展后劲的投资。

这些“聪明投资”要带动民间资本一起来做，使民间资本更加活跃，在稳增长、调结构、促改革、惠民生、护生态、防风险”释放潜力的过程中，形成一个进入全局协调的聪明投资项目——这些项目中当然包括房地产业必须增加的新投资。要处理好原来的存量怎么消化，以及新的投资与产业升级、民众基本生活水平继续提升这方面的匹配关系，优化结构是最关键的。

## 中国房地产不是在崩盘过程中

我们面对经济继续下行，必须抓住创新驱动而总体实现各方面兼顾，巧妙结合的调控方略，要密切关注房地产业的调整。中国工业化、城

镇化、国际化、信息化和市场化发展中，经济有一定“韧性”和回旋余地的，其中国民经济一个很重要的支柱性产业，就是不动产、房地产的投资和发展。

总体说来，中国城镇化过程中还要较高速地发展几十年。从现在真实城镇化率在40%左右看，按国际经验，要一直走到70%的高位才能进入平缓发展阶段，城镇化的持续增长可能要维持三十年左右。房地产业会随着中国各中心区、建成区的扩大，配合接纳陆陆续续4亿左右的人从农村走向城市定居，必然会形成整个国民经济和产业升级、优化之中的支柱。这个客观趋势是非常清楚的。

当然也有一些困扰我们的问题：过去若干年发展热度非常高，房价一路往上走，怎么会一年多的时间里一下子转向了？经济下行中房地产行业发生变化的性质是什么？

去年初以来房地产市场明显变化，其主题词应该是“调整”、“分化”，绝对不是有些人说的进入崩盘过程。

崩盘这样极悲观的观点曾经非常有影响力。事实上，我们不能只看一段时间里的市场波动——任何市场都有波动，我们判断房地产市场绝非崩盘的基本底气在于对规律的认识，这是非常重要的。

整个中国的发展过程以工业化和城镇化的结合来说，总体而言只走到中间阶段。我们城镇化过程的高速度发展还有很大的空间，有什么理由认为房地产市场变化就是崩盘呢？如果真的崩盘，如果这种波动中的根本性拐点已经出现，那就是整个中国跌入中等收入陷阱之劫了，有大问题了。

去年上半年以来，房地产市场调整与分化在演变过程中总体来说健康的：整个房地产市场过去曾经形成较普遍的民众焦虑，决策层和管理层虽高度关注，频频推出种种权宜之计，但一段时间又显得似乎无可奈何，然而，过去肆无忌惮的疯炒氛围在去年以来已经不复存在了。从一线城市到三四线城市，现在没有人担心炒房和房价疯涨问题，更多的是关注它怎么继续演变。

市场各方要在分化的市场中注意交易决策上的区别对待、具体分析，即至少需要分线（是几线城市），分市（同样是二、三线城市，情况可

能大相径庭）、分段（地段因素千差万别，十分关键）、分类型（如学区房还是非学区房），大家要以此来理性地认识市场，决定自己的投资行为、开发行为。各方面一起遵循市场客观规律考虑问题，那么整个社会是在我们的经济转轨和建设发展全面小康社会的过程中，有了一个全民的房地产知识培训。政府方面、开发商、投资者和社会方方面面的成员都会在这个演变过程中，得到很多有益的经验和认识。

## 今年应能基本完成楼市调整

在经济下行中的房地产市场，不可避免还要跟着进行调整。在这种情况下，我们一方面对房地产市场要有长远发展的信心，另一方面要特别注重不少城市房地产市场还在继续下行中，对底部的分析判断是必要的。

以我的观察，如果以均价为标志看它的景气水平，整个中国房地产市场最低端的代表——近乎崩盘的温州已企稳了。2014年下半年传来的消息说温州的房价从高点接近6万元/平米，近乎崩盘式地落到2.2万元/平米而终于企稳，这是一个好现象。温州的情况比较特别（鄂尔多斯也不能和温州相提并论）。温州主要是本辖区内大量的游资，在此前几年没有支持实体经济而是变成了“炒房团”，后来还炒作绿豆、大蒜，后来在世界金融危机冲击下造成资金链断裂，什么也炒不成了。所以，在温州辖区之内形成了局部的楼市崩盘。但温州体现了另一方面的成熟性：出现如此大的市场冲击，但没有听说温州所谓的苦主们跑到市政府前静坐闹事，有一些已经接近破产，但人家在默默自我消化吸收。在温州这种区域，老百姓已真正把自己的行为和市场的对接，这是局部冲击中也应肯定的亮点。但是回过头来说，毕竟这种过程很痛苦。温州虽然还会有一个很痛苦的复苏过程，但总体看，其楼市底部似乎已经出现。

另外一端，即高端市场看北京。去年十一长假之后，北京出现住房市场交易放量，随之一些中介机构开始抬价，今年年初以来，北京又出现新的“地王”。

所以，到目前为止，总体而言，中国房地产市场低端的代表温州、高端的代表北京，都已经在探底或回暖。其他的二线、三四线、不同城市不同类型的房地产，它们高高低低怎么消化原

来的泡沫、消化存量，出不了大格，全局就是一个调整分化中的收敛过程。

所以，今年其他大部分城市很有希望在年内基本完成房地产市场的下行调整，虽不排除有些城市还有压力，甚至不排除个别地方、个别开发商进入非常困难的状态，但总体而言，我们可以对基本的全景图看得非常清楚。现在就更不要相信“中国经济崩溃论”的说法。

## 政策总体是适应性调整

在经济下行、房地产市场分化这个大背景下，如何评价政府采取的一系列政策？一般人都说现在政府在救市，这个说法未尝不可，但我更多地倾向于对政府的这一做法称为“政策的适应性调整”。

这种适应性调整是必要的。因为政府方面过去担心的、为难的，是房地产市场怎么调似乎都表现为“单边市”，所有人都认为胆大一点冲进去就可以有非常丰厚的回报，造成了很大社会压力，又在制度要素还不配套情况下，只在政策方面想办法，乃至推出非常极端的行政手段，限购、限价，但似乎依然不能遏制炒房团肆无忌惮的炒作，而现在这个新阶段来了之后，政府也可以完全有必要进行适应性调整：

第一，我认为各个地方因地制宜地逐步取消限购完全有其必要。当年有关部门表态就说，限购是不得已的权宜之计。既然是权宜之计，如今其所对应的特殊必要性不存在了，为什么不能退出？理所当然可以退出、应当退出。各个地方因地制宜逐步取消限购完全有必要，因为取消了也不会出现泡沫化。

现在还有几个城市没有取消限购，北上广深和三亚，它们各有各的道理，主要不是担心这几个城市的房价上升，是有其他方面的压力。北上广深作为一线城市，外来人口压力太大，当地政府在维护基本公共服务均等化方面的能力，难以适应人口涌入带来的挑战。北京已经按照要求以京津冀一体化为新的格局，抓紧做好全盘规划，疏解非核心功能，一定要调整它的城市生活状态。总体来说，还是需要以延续行政手段的限购，来限制外来人口的压力。

三亚的发展战略是在海南国际旅游岛的建设中打造高水平中心城市，已经形成了房地产有声有色的发展，但近年在当地购房的人，大量为非本地的居民，从内地特别是从东北区域涌进来大



CFP/供图

批的购房者，在当地已经形成了“东北人扎堆”的社区，他们认为这种结构状态需要调整，不想在放开之后使更多的内地人进入三亚购房，希望从长考虑引导优化本地的持房者结构。除了这几个特殊案例之外，在当前形势下，其他城市都取消了限购。

我认为政府的金融政策、信贷政策的放宽，总体来说也是一种政策的适应性调整。比如关于首贷的认定放宽到所有的贷款都还完了，这时候再贷款不管手上有几套房，都可以认为是首贷，这合乎市场规律。

在不用担心市场疯炒的情况下，应该助力让市场起作用，让消费者自己选择与判断——他们愿意多买房子，是用于投资或者是改善自己的住房条件，我认为管理部门已不必过多费心，自担风险是适合房地产市场轨道上的总体导向的。

另外首付的比重调低也有必要。因为大家已经比以前更好认识了市场的风险，更理性地在做判断，这时候适当降低一些首付的比重，实际上是使市场上活跃程度适当提高，同时又不用担心这样一来马上就变为疯炒状态。我作为研究者，认为把它称为救市也未尝不可，但不应该指责政府这事做得不恰当，因为政府意图是要让市场充分起作用，在新形势、新阶段上让市场总体发挥决定性作用。

再说到财税，我注意到相关交易的税收政策在放宽，原来是持有五年以上再转手交易的二手房可以享受个人所得税的减免，现在已经给出信息，不少地方是放宽到只要持满两年就可以享受个税的减免政策。这有利于房地产市场的活跃，有利于按照市场机制减少空置房比重。这一年多，有各种因素在促使二手房的市场供给量上升，现在不少地方有大量的二手房涌入市场，这较好地使供需得到了校正。

前面一些“单边市”一路上升的时候，往往表现为供不应求，现在反过来了，新居要消化库存，二手房则有很多空置房进入市场，这时候当然税收和信贷一样，都应该助力于市场更多起作用。总体来说，这有利于盘活存量，促使生产要素更好流动，以此消化过去的问题，让其可持续发展。

## 发挥对保障性住房的财政支持

信贷政策和税收政策已有调整铺垫，关于房地产领域，我们还应该做什么事情？我认为有这样几点：

第一，按照中央经济工作会议以来非常明确的财政政策加力增效的方针，积极的、扩张性的财政政策的力度，要保持总体来说符合现阶段要求的特征，如果下行压力加重的话，不排除适当地加大财政政策力度。今年赤字率表面上算账是2.3%，而把中央预算稳定调节基金等因素算在一起是2.7%左右，还是在安全区间内。如果有必要，适当增加财政政策的力度可以成为一个备选方案。

第二，对于棚户区改造和保障房建设的支持，财政方面要更好发挥支撑和结构优化导向作用。这里面中央已经给出了比过去更清晰的指导。比如说保障房建设要从棚户区改造切入，使最困难的棚户区居民可以尽快改善住房条件。另外，原来十几种保障房的名目现在主要归为两种类型，第一是把廉租房和公租房合在一起，第二是发展共有产权房。

在取得公租房的时候，形式上是租房。而买了共有产权房的人也不能将房子随行就市出售，但这种房子能很好地满足现实的需要。为数不少的“夹心层”当然希望拥有产权房，特别是在中国传统文化环境下不少年轻人没有房子的产权过不了丈母娘那一关。一个大学毕业不久的小伙子，遇到心仪的女朋友，要结婚，丈母娘提出必须要有一套产权房，要不然是不可能的。较低价的共有产权房，形式上正是

有产权的，同时又不会产生套利空间，而且有望在未来收入水平提升后再出一笔钱买成完全产权。过去有些人借“经济适用房”的名义，拿到这样的房子之后出售套利，为人诟病。共有产权房则不然——说实话共有产权房还是保障房，就是不能进入市场交易，不会像以前的经济适用房和双限房那样搞得乌烟瘴气，但又适应了“夹心层”的现实需要，这都是值得肯定的。还有就是“补人头”政策，本地有房源的情况下，政府应首选以财政资金“补人头”租房解决，没有必要再去建新的保障性住房。

第三，对公私合作模式（PPP）的支持和鼓励。PPP不可能一哄而起，现在要加紧做法规方面的建设。现时中国凡是属于“红头文件”的都入法规体系，都有权威性，近来已推出的政府关于PPP的文件都是中国现有法规体系的一部分，同时要加紧推进相关的法规建设与文件贯彻，还要做好培训、项目示范，以多种方式促进培养契约精神，这样有助于在财政支持情况下，以积极、有效的PPP项目来建设保障房和小区开发乃至连片开发。

## 房地产税躲不过必须正视

最后，我认为应该积极抓住房地产税的“配合立法”工作。今年“两会”上预算报告里明确表示了对于房地产税这个改革事项配合立法的基本态度。三中全会要求加快房地产税立法并适时推进改革，本来按照逻辑应该在“两会”上看到怎样对房地产税正式启动其人大立法程序，但估计是因为房地产市场仍然在调整分化过程中，需要有意把这个过程稳一下，再观察一下。

所以，现在的配合立法工作是有关部门在原来的思路继续形成设计框架，同时掌握节奏，未来必然要对接到房地产税，所以，一定要进入加快立法的过程。从时间表上看，按照中央的要求，应该最晚于2017年“两会”上能够审批房地产税的法律文本，人大通过后就不是简单扩大改革试点范围的问题，而是按照法律执行的问题了。在房地产税改革方面，不动产登记制度的启动已经进行了很好的铺垫。

在政策宽松的作用下，房地产市场有可能回暖，有人说现在政府似乎是要先鼓励购房，然后再开征房地产税，很多人对此觉得不舒服。但我的观点是，应把心胸放开，考虑中国进入现代社会，考虑到现代税制的整个发展过程，我们发展经济的目的就是为了让社会成员、老百姓的收入不断提高，从中等收入进入高等收入，既然收入提高，我们能躲过个人所得税吗？这些税是一个现代社会经济运行所必需的调节机制，我们必须正视这个对整个社会发展来说必不可少的制度安排——个人所得税如此，财产税同样如此，财产税中的房地产税也是这样。以后在经济和市场总体趋稳情况下，推出房地产税立法后，将是先富起来的人、有多套房的人、有豪宅的人要多对国库作贡献，同时又不会对这些社会成员伤筋动骨，不会在这方面形成人们过不去的坎，从国际经验看，它就是再分配概念下的适当调节。你收入提高了，就应该购房，包括可以有第二套改善房，这是享受生活。为什么我们能够个人收入提高的过程中，承担个人所得税和消费税，却要断然拒绝未来的财产税、房地产税呢？这个道理应该想通。

总体来说，房地产税如果未来能推出，一定要考虑中国国情，强调扣除第一单位，即所有的人都基本住房的免税扣除，然后按照支付能力适当给国库作贡献，这是中国整个调节框架中的必要机制。

总之一句话，不能因为看到进入现代税制给自己带来一些不愉快，就反对已经启动的现代化配套改革进程，我们要走向共同富裕，这个共同富裕的社会一定包括房地产税在内的制度建设。（作者为华夏新供给经济学院院长、财政部科研所研究员）