

房地产市场过热与国家宏观调控政策

刘 霞

(安徽大学经济学院, 合肥 230000)

摘 要:近年来,我国房地产业出现了快速发展的过热现象,其原因复杂。2004年我国开始有针对性地对房地产行业进行宏观调控。本文试图对中国房地产行业过热现象进行分析,详细介绍房地产市场宏观调控的系统,并由国家对房价调控入手,从土地政策、金融政策、税收政策3个方面对我国房地产宏观调控进行反思。

关键词:宏观调控; 房地产; 房价; 土地政策; 金融政策; 税收政策

中图分类号: F29 **文献标识码:** A **DOI:** 10.3772/j.issn.1009-8623.2010.01.008

导言:

房地产业是我国第三产业的重要组成部分,它是一项综合性产业,也是国民经济的基础性、先导性产业。房地产业在我国还是一个新兴产业,但它在国民经济中的地位日益重要,正在成为我国经济发展的新的支柱产业。但由于起步晚,加之发展不完善,我国的房地产市场呈现出较为明显的起伏性波动和其他一些较为典型的初级市场特征。在这种情况下,认清当前我国房地产市场的宏观形势,梳理房地产业发展的现状,分析政府对房地产业进行宏观调控的原因,阐明宏观调控政策对房地产行业产生的效果,并对宏观调控效果不足进行深层次分析,从而寻求对房地产行业合理的宏观调控方式,恰当地规避金融风险,促进房地产业的健康发展,改善人民的生活水平,在当前的形势下具有重要的现实意义。

一、中国房地产行业的现状

20世纪90年代后期,我国房地产业快速发展,并成为我国国民经济的支柱产业,但是自2002年以来,各地房地产价格持续走高,明显地超过了经济增长及居民收入增加的幅度,房地产价格呈现出过高的迹象。高昂的价格抑制了房地产有效需求

的实现,刺激了房地产热的发展。

房地产繁荣超过了经济发展阶段的水平,呈现出与经济增长不协调的特点,商品房供给的结构性问题十分突出,导致社会资源利用效率低下;商品房价格上升过快,部分地区房价具有明显的泡沫特点。

从宏观层面看,2005年4月、2006年5月中国人民银行会同国家其他相关部委相继颁布“国八条”、“国六条”,进一步严格房地产贷款条件,防范贷款风险,2007年以来,央行先后多次上调存款准备率和加息,调控力度决心很大。

为何在国家不断加强房地产宏观调控的大背景下,房地产市场出现上涨——调控——再上涨——再调控——再上涨的怪圈?理性分析,有着多方面的原因。

二、我国房地产价格持续高涨的原因

目前,造成房价快速上涨的因素是多方面的,这些因素的共同作用,最终导致房地产市场供求关系的失衡。

(一)目前我国处于城市化高速发展的阶段,房地产需求上升

城市化是今后我国经济和社会发展的主旋律,城市规模快速扩张,城镇土地资本密集度极大提

作者简介:刘霞(1984-),男,安徽大学经济学院金融系硕士研究生;研究方向:货币银行学。

收稿日期:2009年9月4日

高,大量农业人口流入城市,农村转为城镇。大批新增加的城市人口和旧城改造对住宅构成了大量的现实和潜在需求,导致需求推动型的房地产价格上升。

(二) 人民币持续升值的预期,加剧房地产需求膨胀

由于人民币升值对房地产业及市场利好将长期存在,势必会导致房地产需求增加,房价上升。人民币升值将会导致大量外资投资到房地产上,外资流入加大了房地产业的波动性风险,加大了银行业的风险,进而会影响我国对房地产业的宏观调控效果。

(三) 居民投资偏好

由于我国居民储蓄存款总量较多,金融市场和商品期货市场的不发达使居民缺少个人投资渠道,且房地产投资所需的专业知识少,而房屋又具有“看得见、摸得着”的特点,符合我国居民“眼见为实”的心理倾向,所以大量个人储蓄投资进入房地产市场,将储蓄转化为房地产投资,推动房地产价格的不断上涨。

(四) 房地产市场信息不对称

从市场内部来看,房地产市场的区域性差异与结构性供需矛盾始终存在。在经济热点城市的房地产市场中,房地产市场依然是以开发商为主导的“买方市场”,住房产品结构的最大特点是产品逐渐向非普通性住房与中高价房高度集中,而普通性住房与中低价房相对短缺,这种结构性供给不足在一定程度上挤出了一部分潜在的购房需求。国内房地产市场是典型的信息不对称市场,开发商借助自身在信息、资源等方面的优势操纵房价,从而激化了住房结构性供给过剩和居高不下的房屋空置率。

三、政府加强对房地产市场的宏观调控的必要性

目前,房地产业已成为我国国民经济的重要支柱产业。住房价格上涨过快,不仅直接影响到一部分中低收入者的购房能力,加大社会不公平感和贫富悬殊,从而有悖于建立和谐社会的宗旨,同时,也会导致银行信贷结构的不合理,加剧银行信贷风险。再者,房地产过热,势必拉动生产

资料价格上涨,增加通货膨胀的压力。所以在住房价格上涨过快时,如果不及时加以控制,有可能演变为全局性问题,将会影响整个国民经济的健康运行。

房地产作为先导性产业和基础性产业,它的健康稳定发展会给整个国民经济的稳定发展提供重要基础。房地产业是一个土地与金融两种要素高度密切结合的特殊产业,土地是一种极为缺乏供给弹性且位置固定的要素,而金融资源则是理论上可以无限供给且极具流动性的要素。

一旦房地产业渗入投机因素,将会在较短时期内形成经济泡沫,经济泡沫的过度集聚将导致房地产泡沫经济的形成。如果房地产市场预期因某种扰动而逆转,房地产业资金链条会突然中断,泡沫经济会立即崩溃,这会给关联产业乃至整个国民经济带来致命性破坏。

显然,政府着眼于整个国民经济的稳定发展,采用适当的土地交易控制,金融与税收手段调控,甚至必要的行政性干预都是必要的,合理的。所以政府必须搞好宏观调控。

四、我国政府对房地产价格的宏观调控政策体系分析

我国这几年来针对房地产市场出现的问题已实行了多项调控政策,这些政策主要涉及税收政策、金融政策、土地政策,所以就这三种政策分析政府宏观调控政策对房地产市场的影响。

(一) 对土地供给市场的宏观调控政策分析

1. 近几年土地政策的宏观调控作用主要体现在以下几个方面:

(1) 减少土地资源的闲置浪费,避免开发商囤积土地。

(2) 调整土地供应结构,使之向更符合市场需要的方向发展。

(3) 规范土地制度,完善土地市场。

(4) 加大土地监管力度,严格控制土地流向。

中央政府过去的一系列限制土地供应及与之相配套的宏观调控政策和措施,对近几年房地产发展和房地产市场产生了深刻影响,有效控制固定资产投资过快的增长,防止一些行业、地方盲目投资和低水平重复建设,保障国民经济的健康

平稳运行,对房地产价格的增速起到了抑制作用,房地产增速开始趋缓,但土地控制形势依然严峻,全国土地供应继续大幅度增长。现在看来,导致反弹的可能性仍然存在,仍需要给予高度关注。

2. 土地市场调控存在的不足之处

(1) 土地供应结构不尽合理。

国家对房地产市场实施宏观调控,其中很重要的一点就是调整住房结构。但是,由于地方政府的土地管理部门和规划部门在这方面管理工作的不到位,市场上中低价位房供应不足的现象仍然没有得到有效改善。

(2) 土地供应方式单一造成土地价格上涨过快。

土地供应方式由协议出让变为招标拍卖挂牌出让,确实很好地规范了土地供应市场,增强了政府调控房地产市场的能力,同时也减少了土地收益流失。但在目前的招标拍卖挂牌制度中,政府作为土地的唯一垄断者,往往以竞价高为标准来选择开发商,结果造成近年来地价大幅度上涨。

(3) 对土地管理、土地购买没有明确的条件限制。

这样,一方面,土地管理的混乱和无序开发现象泛滥,使政府的宏观调控难度加大;另一方面,优秀房地产开发企业在竞争中却拿不到一手地,无奈陷于被动地位,这对房地产业的健康发展极为不利。

(4) 对开发商土地开发利用监管不力。

虽然政府已经供应出去足够的土地,但一些开发商在紧缩地根造成的“地荒”心理预期下,开始大量囤积土地。造成大量土地闲置,没能形成房地产市场的现实供给,进而加剧了房地产市场的供需失衡状况。

(二) 对房地产金融政策的分析

1. 近几年金融政策的宏观调控作用主要体现在以下几个方面:

(1) 紧缩“银根”减小银行金融风险,使市场向理性投资方向发展。

(2) 严格控制外资炒房。

(3) 通过规范信托机构运作,使之对房地产市场发展产生良性影响。

2. 房地产金融政策存在的问题

(1) 房地产金融市场主体单一,房地产融资

过分依赖银行。

随着房地产市场的发展,房地产融资渠道始终过分单一,而单一的银行信贷融资方式难以适应中国房地产行业快速发展的趋势,不利于金融业及房地产业的稳定。房地产金融信贷主要依靠银行,良性房地产金融体系尚未建立,导致银行存在较大的风险性威胁。

(2) 房地产金融产品创新不足。

房地产金融产品种类单一,无法满足市场投资者的需要。投资者除了炒卖房屋之外很难发现更好的投资渠道,致使大量资金涌入房地产销售环节,出现市场流动性过剩和房地产开发融资难并存的尴尬局面,一定程度上加剧了房地产市场的供需矛盾和市场波动。

(3) 房地产金融法律法规存在的问题。

主要不足有:一是房地产金融法律法规不健全,也存在不少立法空白。二是现行房地产金融法律法规中,行政法规所占比重较大,法律层次低,法律效力差,这势必造成金融执法的低效力。三是金融立法的透明度低。

(4) 贷款资质的审查不太健全。

目前很多不良银行贷款的形成,很大程度上是由当初发放贷款时对资质审查的不严格造成的。银行为了增加利息收入,对于借款人的资质审查,并不能完全按照规定执行,进而为日后不良贷款的形成埋下了隐患。

(三) 我国现行房地产税收政策评价

1. 近几年税收政策的宏观调控作用主要体现在以下两个方面:

(1) 进一步抑制房地产投机。

(2) 规范税收市场。

市场经济条件下,房地产税收政策不仅是国家调控房地产经济活动的有力杠杆,而且也是维护市场公平公正以及整个市场有序运行的重要条件。一个结构完备、运行良好的房地产市场离不开一个能同市场经济相吻合,并将国家宏观经济政策渗透于市场的高效、完备的房地产税收制度。然而,我国现行的房地产税收制度与房地产市场的发展要求很不适应,难以充分发挥税收应有的功能,阻碍了房地产市场的进一步发展。

2. 现行的房地产税制的弊端突出表现为:

(1) 重流转、轻保有。

土地保有阶段课税少、税负轻,在流通时则多个税种同时开征,这相当于给了土地保有者无息贷款,只要土地未进入流通,就无须为土地的增值纳税。这种状况无异于鼓励了土地保有者为了能够在适当的时机及时出手土地,而只对土地进行简单的开发。这种以空地或低利用率的方式保有,不利于土地作为有限资源的合理利用

(2) 税赋内外有别。

大量外资的涌入对中国房地产热产生推波助澜的作用,但许多地方为招商引资给外资企业提供多种优惠。对外企征收的房地产税实际只对房产征税,对地产不征税;耕地占用税也只对内征收,而不对外征收,这些非国民待遇事实上都有悖于WTO的基本原则,形成内外资企业竞争环境的不公。

(3) 税收盲点与重复课税并存。

我国房产税和城镇土地使用税征收范围仅限于城市、县城、建制镇和工矿区,这导致城乡结合部成为非纳税区,成为各商家“圈地”的热点。

(4) 税率设置、计税依据不合理。

在税率设置上,城镇土地使用税和耕地占用税税率偏低,难以起到抑制土地投机、制约耕地闲置的作用。土地增值税更是空有其名,征缴对象极少。在计税依据上,计税依据都不能准确的反映财产的现有价值,不能随着经济的发展、房地产的增值而相应增加税收收入,也就不能很好的发挥起调节经济的作用。

五、结束语

当前国家实行的一系列宏观调控政策,基本思想是通过土地、信贷和税收等经济手段,加大普通商品房和经济适用房的供给,抑制投资需求,打击投机需求,从而达到稳定房价,保持房地产市场健康发展的目的。但由于房价不仅决定于房地产市场自身供求状况,还受到宏观经济环境、居民消费文化等因素的影响。所以,解决当前房价过高、老百姓买房难的问题,需要从多方面下手。通过前文的分析可以看出:政府的宏观调控措施本身是比较科学、有效的,但在具体执行时还需要在以下几方面

进一步加强:

(一) 完善我国房地产土地政策

• 强化土地管理的监控职能,进一步加强土地供应总量控制;

• 调整土地供应结构,提高中低价位商品住宅用地的比例和规模;

• 激活城市存量土地的开发供应,继续推进国有土地的市场化供应;

• 加强土地管理的法律体系建设,严格执行土地回收规定,遏止开发商囤积土地现象;

• 不断改革和完善土地储备和招标投标挂牌等制度,推进土地一级开发市场化进程。

(二) 完善我国房地产金融政策

• 建立多元化融资机制;

• 创新金融产品;

• 严格控制信贷规模,切实执行房地产开发项目资本金比例规定,加强风险管理;

• 建立健全房地产金融法规;

• 适时调整个人住房贷款利率和存款,积极引导居民的住房需求和投资需求。

(三) 完善我国房地产税收政策

1. 完善房地产税制,科学涉及房地产税种结构

(1) 通过国家高层次立法来规范房地产税费制度。

(2) 对房地产税制结构进行科学合理的设计。

2. 统一内外房地产税制,放宽住房货币化税收政策

(1) 要统一内外资企业所得税制,将现行的企业所得税、外投资企业和外国企业所得税合并,建立统一的企业所得税制度,统内外资企业所得税优惠政策,实行无差别的所得税优惠待遇。

(2) 要设置统一的内外资企业房地产税和土税制,取消对外资企业征收的城市房地产税,统一内外税法。

(3) 要统一耕地占用税政策,对涉外房地产企业占用耕地开征耕地占税。

(4) 对涉外房地产企业开征城市维护建设税和教育费附加。

(5) 将外资企业和外籍人员纳入房地产税的纳税义务人之中,实现地产税制的内外统一。

3. 合理清费改税, 尽量减少收费

应改革现行行政事业性收费体制, 根据市场经济要求科学地确定税费体系, 界定租、税、费的内涵, 建立合理的租税、费体系, 通过清费改税, 减轻企业负担, 扩大税收规模。■

参考文献:

- [1] 陈蕾. 当前房地产宏观调控政策的特点及政策效应思考 [J]. 中国城市经济, 2005 (8): 45-48.
- [2] 金林平, 杨俊. 房地产宏观调控政策的决策误区 [J]. 湖北经济学院学报 (人文社会科学版), 2006 (1): 68-69.
- [3] 母小曼, 龚昌立, 肖艳, 等. 规范土地市场健全供应机制 [J]. 企业研究, 2004 (8): 69-70.
- [4] 官玉泉. 土地供应政策与房地产市场 [J]. 中国物价, 2005 (7): 66-69.
- [5] 叶剑平, 谢经荣. 房地产业与社会经济协调发展研究 [M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2005.
- [6] 牛凤瑞. 房地产蓝皮书: 中国房地产发展报告 [M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2005.
- [7] 王伦强. 当前房地产业发展现状及其对策研究 [J]. 西华大学学报 (哲学社会科学版), 2005, (6).
- [8] 谢家谨: 《谈当前房地产市场宏观调控的重点》, 载《月谈》2005年第5期.

The Overheated Real Estate Markert and National Macro-Control Policy

LIU Xia

(Econmics School of Anhui University, Hefei 230000)

Abstract: Recent years have witnessed the overheated real estate industry of our country. The macro control taken by the government in 2004 has failed to control real estate industry. This paper analyzes the overheated real estate industry and rethinks of our macro-control policies for real estate from adjustment and control of our country to housing price and in perspective of state macro-control of real estate on the agrarian policy, the financial policy and the tax policy.

Key words: macro-control; real estate; housing price; agrarian policy; financial policy; tax policy