遏制高房价 重拳有多重

——2010年房价调控政策猜想

继2009年12月底中央密集出台一系列针对房地产行业的调控政策以来，1月10日，一份被称作“国十一条”(即国务院发布的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，下称《通知》)的综合运用了土地、信贷、税收、行政监督等多种手段的调控蓝图，正式确定了2010年中国房地产政策的基调和架构。

这次重拳出击，被业内人士认为调控思路清晰、明确，是更加系统、全面地从“调结构、抑投机、控风险、明确责任”四个方面加快遏制房价过快上涨。而调控的具体实施，涉及金融、税收、土地、住房建设、国有资产管理等多个方面，关系到财政部、国家发改委、央行、银监会、国土资源部、国资委等多部委和众多金融机构。毫无疑问，未来相关部门将会出台具体落实的细则。地方性的房地产调控政策也会接踵出台。在此背景下，房地产调控政策的未来细节，为学界和市场留下了巨大的猜想空间。

猜想一：提高二套房首付比例

记者注意到，《通知》中，之前一度执行的二套房贷优惠政策没有再被提及。而“二套房贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价”的明确规定，让被猜测多时的二套房贷政策尘埃落定。

“严格二套住房购房贷款管理，明确首付比例，此举在于合理引导住房消费，抑制投资投机性住房需求。在目前市场情况下，出台这样的规定非常及时。”中国社科院财贸所城市与房地产经济研究室况伟大教授向记者评述。

第二套(含)以上住房首付比例不得低于40%的规定，早在2007年全国楼价持续飙升时就已出台。2007年9月底，央行、银监会发布的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》中就对二套房首付比例为40%、利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次利率的1.1倍做出了明确规定。

但是2008年年底爆发的金融危机，让中国整体经济环境和房地产市场由“牛”转“熊”，政策的调控方向也随之发生了变化，地方政府和银行普遍减弱了政策执行力度，此前规定的“首付比例不得低于40%”的政策规定在执行过程中的灵活性增大了许多，一些地方二套及二套以上购房贷款首付低于40%的现象比比皆是，贷款利率也有所降低。

此次调控再提“老政策”，在银行业人士看来，依然会让银行和投资、投机购房者有机可乘。

“此次《通知》仅仅规定二套房贷首付四成以上，利率则按央行的基准利率执行，没有提及新的利率执行标准，这就使得银行由于具有更大的放贷动力和更为灵活的政策把控力，往往在利率上会执行最为优惠的标准。银行可以根据不同客户需求，二套房贷有可能执行7折利率的底线，也可以高过基准利率的1.1倍，为银行以利率优惠来拉拢客户提供了空间。”华夏银行一位工作人员向记者表示。

除了银行界的质疑声，一些业内人士也提出此次出台的信贷调控手段并不严厉，“再提高二套房及以上购房者的首付款比率”的呼声再起。

“按揭贷款是投机者的金融杠杆，要遏制投机首先要去掉这一杠杆。避免房地产投机者的最好方式是对已认定的二套房，在首付40%的基础上再提高首付比例，要求其提供的首付款比率不低于50%，甚至可以取消第二套房贷，只允许全资买入，这样就能从根本上避免投机者或热钱通过购房的方式，把风险转嫁给银行和政府。”国家一级建造师、北京科技大学沈家文博士向记者分析。

记者注意到，在《通知》出台后的第三天，信贷政策从紧的信号已经发出。1月13日，央行发布消息，决定从1月18日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是自2008年6月以来，央行首次上调存款准备金率。

“除了已经出台的上调存款准备金率，信贷政策还有可能在今年一、二季度进一步收紧，不排除在年内出台进一步提高二套房首付比例等措施。”上述华夏银行工作人员告诉记者。

来自官方的信息也可对此印证。在1月13日国新办举办的“促进房地产市场平稳健康发展”新闻发布会上，银监会副主席王兆星强调：“对于个人住房按揭贷款的第二套以上的带有投资和投机性的，也就是为了未来出售和价值增值而购买住房的行为，要实行有效的风险控制。”

猜想二：物业税开征 技术上可行

记者注意到，《通知》在收紧二套房贷的同时还明确，要严格执行国家有关个人购买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策，对不符合规定条件的，一律不得给予相关税收优惠。

据悉，关于房地产的税收，已经出台的营业税和契税分为普通住宅和非普通住宅两种，也是有差别化的。除此之外，之前出台的对二手房的税收优惠政策，已在不久前予以取消。

2009年12月9日，国务院常务会议决定，个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年。业内人士据此分析认为，政策新变化也是剑指高房价。

营业税征免时限的调整，对二手房交易产生了一定的影响。北京房地产交易管理网数据统计，2010年元旦后7天，北京二手房成交量仅1912套，环比2009年12月的9153套下跌超过80%，且较市场非常冷淡的2009年同期也下降了13%左右。业内预计2010年一季度北京二手房市场成交量整体降幅在50%左右。

尽管二手房降幅增大，但在业内专家看来，营业税征免时限的调整对抑制房价作用有限。国家税务总局一位专家接受记者采访时表示，“个人卖二手房肯定不是一个普遍的现象，首先得有钱能买得起房，有房住之后，才会再把另一套房出售。但是大多数家庭都没有这个条件。”

上述税务专家告诉记者，目前已经有多个环节在对房地产征税：在交易环节，有营业税、契税、印花税；在持有环节，有房产税、成本土地使用税；在转让环节，有营业税、印花税、契税；此外还有企业所得税、个人所得税以及名目繁多的收费。

记者注意到，在刚刚发布的《通知》中，关于是否开征物业税、何时开征物业税只字未提。而之前，“物业税”这一字眼屡屡出现在国家的相关政策文件中。

2003年，中共中央《关于完善市场经济体制若干问题的决定》提出：在条件具备的时候对不动产开征统一规范的物业税，相应的取消有关税收的改革方案。

从2003年5月开始，财政部和国家税务总局分3批，在北京、辽宁、河南、深圳等10个省区市和计划单列市的32个县、市、区开展了房地产模拟评税试点(也称“空转”)。

2009年5月，国务院批转国家发改委《关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知》中提出，要“深化房地产税制改革，研究开征物业税”。

截至目前，物业税在试点城市空转已经有6年多，但是依然处于“要不要”、“该不该”、“何时开征物业税”的讨论中。

在2009年年底举行的一次财税论坛上，财政部税政司副司长王晓华表示，目前物业税开征“从技术上看是可行的”。此番言论被解读为物业税开征在即。

“物业税增加了房产持有环节的持有成本，会在很大程度上影响人们对房产的购房需求，但是开征需要的条件也比较多。”中国社科院价格与税收研究室副主任张斌告诉记者，要开征物业税，税务局首先要掌握所有人名下的房产信息，如果按市场价评估，还要掌握这些按市场价评估的信息；其次，物业税还牵扯到怎么设置免征额或者税基，到底哪些人应该交物业税，哪些人可以免交。

张斌进一步表示，物业税开征前期需要做的工作量非常大，这也是为什么许多地方空转试点这么多年，也是一直在摸索建立数据库系统，迟迟不予开征的原因。“事实上，物业税从‘空转’到‘实转’，并不像人们想象得那么容易，还有相当长且艰难的博弈过程。”

开征物业税抑制房价快速上涨，在财政部财科所所长贾康看来是釜底抽薪的办法，他告诉记者：“主要是保有环节的税收，比如物业税的开征。现在物业税其实是缺失的，但这是下一步的改革方向。具体什么时候开征，目前并没有开始的时间表。”

记者从相关人士处获悉，目前税务总局已经着手拟定开征物业税的可操作方案，具体实施的时间初步定在“十二五”期间，在2011年前后选择城市进行实征试点。

猜想三：中央和地方财权重新划分

由于物业税是地方税种，如果物业税开征，毫无疑问将成为地方政府财政收入的一大来源，而目前已收入地方财政囊中的土地出让金，其归属是否要发生变化，值得关注。

1994年进行的分税制改革，使得地方政府的财权减少，地方财政收入占比下降了30%；相反的，事权反而在增加。地方政府不仅要发展经济，还要提供足够的公共服务、公共产品，地方政府面临着资金短缺的困扰。于是，我国从1994年进行分税制改革后，土地出让金全部划归了地方政府，成为名副其实的“土地财政”。

“土地财政”属于预算外收入，又叫第二财政，土地收入是地方财政的主要“口粮”之一。在国内不少一、二线城市中，第二财政早已超过第一财政，成为经营城市发展的重要法宝。

相关资料显示，2009年，全国土地市场交易异常活跃，排在前20位的城市土地出让金总额高达8019亿元，同比增加160%，多数城市土地出让金收入占地方财政收入比重达到30%～45%。目前，地方政府基本上就是通过土地出让金、房地产相关税费收入来填补财政资金缺口。业内人士据此认为，由于受制于“土地财政”，地方政府与开发商之间存在着一定程度的“利益共谋”，是导致房价高企不下的要因。

“经济危机下，土地出让金的拍卖不断创新高，说明地方政府用土地出让金来弥补财政赤字，以维持原有的支出规模和上项目的财政收入来源。在这种情况下，地价的上升，势必让房价上升成为预期。”中国社科院价格与税收研究室副主任张斌向记者分析说。

现在如果把土地出让金收归中央，在张斌看来是一个一劳永逸的办法，“因为即便地方政府收了钱，也不归地方政府所有，这样地方政府就没有积极性了。”但是把土地出让金收归中央，不仅仅涉及土地管理制度的变化，同时还牵扯到中央和地方的财权划分。

“土地出让金由地方所有改变为中央、甚至省一级政府所有，这是一项非常大的改革。如果划归中央管，全国这么多地，中央管得过来吗？除非又垂直出一个土地管理体系，但这项改革不比财政体制改革的动作小，牵涉到财权的重新划分，所以说是一个更长远的规划，目前还不可能涉及。”张斌说。

尽管土地出让金的归属问题看上去遥遥无期，但是土地出让金的缴纳方式和分配比例已经提上议事日程。日前，有媒体报道，中央目前正在考虑调整土地出让金的缴纳方式和分配比例，比较可能的做法是将土地出让金并入物业税分期缴纳。这样做的目的是逐步削减地方政府对土地财政的过度依赖，引导房价趋于理性。

猜想四：打击囤地出新规

“地王”的称呼由来已久。2007年，“地王”开始在全国四起，到了2008年金融危机时，却是流拍满地，到了2009年，各地“地王”又重振雄风。2010年，政府的调控之手终于指向了“囤地”的“地王”。

其实，自2004年以来，国土资源部就安排对全国的房地产闲置土地进行了三次清理。国土资源部副部长贠小苏在1月13日国新办举行的“促进房地产市场平稳健康发展”新闻发布会上透露，截至2009年年底，全国仍然约有一万公顷闲置土地，“我们正在安排清查处理，要求各地在2010年1月底之前，基本处理完毕。”

从2009年8月份开始至今的近半年时间，政府加大了从严治理开发商囤地现象的打击力度，充分表达了政府从严治理开发商囤地现象的决心。

2009年11月10日，国土资源部印发《限制用地项目目录(2006年本增补本)》和《禁止用地项目目录(2006年本增补本)》两项通知，对商品住宅项目用地出让面积的上限作出了明确规定。

一个月后的12月17日，财政部、国土资源部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确开发商以后拿地时，“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%”。如果开发商拖欠价款，不得参与新的土地出让交易。

针对上述政策措施，一位银行业资深人士向记者表示，房地产首次缴款不得低于50%，并没有说明是否可以用贷款缴纳，所以，这个政策对地方政府和开发商“合谋”起不了多大作用，“地方政府可以先借给开发商一部分钱，这50%的资金就给补上去了。”

为了更进一步打击开发商囤地等违规现象，1月10日出台的《通知》，在针对“地王”背后的土地制度方面，提出了“探索土地出让综合评标办法，从严控制商品住房项目单宗土地出让面积”；在针对捂盘惜售、囤积房源等扰乱楼市秩序的行为上，提出“不得分层、分单元办理预售许可，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。”

国务院发展研究中心研究员廖英敏对此评论说：“探索土地出让综合评标方法等一系列涉及土地市场的政策，一方面是防止‘地王’现象，另一方面是提高土地供应和开发利用效率。”

对此项政策实际作用的发挥，也有业内人士提出改进的方法。中国房地产业协会副会长朱中一认为：“需要改进的是，一是供应的地块不宜过大，一般应保证在3年左右能开发完；二是招拍挂制度要完善，对普通商品房用地，一般应在基准地价、标定地价基础上作适当浮动，防止过高地价提升房价。”

猜想五：房地产数据纳入官员考核

中央出台的调控政策效果好不好，与地方政府对政策的执行力度关系密切。

在国办新下发的《通知》中，明确提出进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。

这是国家文件中第一次在房地产的管理上提出采取“问责制”方法，也是自2009年6月30日中共中央办公厅、国务院办公厅出台针对群体性、突发性事件的《关于实行党政领导干部问责的暂行规定》(下称《暂行规定》)以来，“问责制”再度出现在政府文件中。

“在房地产的管理上提出‘问责制’，是指在考核地方政府官员绩效时，除了以GDP为主的绩效考核外，同时也将拍卖土地价格、廉租房占商品房的比例、商品房价格增幅、商品房空置率等代表民生状况的综合指标纳入其中。这样可以督促地方政府增加保障性住房供给，降低地方政府吹大房地产泡沫的动因。”国家发改委宏观经济研究院专家王晓红向记者分析。

王晓红表示，她预计下一步国家很可能会将拍卖土地价格、廉租房占商品房的比例、商品房价格增幅、商品房空置率等具体指标细化，来纳入对地方政府官员的考核。“如果在政策措施有针对性，职责划分清晰的前提下，楼市调控还不能达到如期目标，不能令群众满意，到时‘问责制’或许就会紧随其后出台亮相了。”

据《中国经济周刊》

检查评比的异化

云南省某市有这样一组骇人的统计数字：一年接待上级检查评比400多次。而相应的一个数字是，这个市组织到县里的检查也有100多次。为改变这种状况，云南省日前发出通知，要求严控和规范检查考核评比达标表彰活动，除法律、法规规定和中央及国家有关部门组织开展的检查考核评比达标表彰活动外，其他检查考核评比达标表彰活动一律暂停。(1月19日《人民日报》)

年终岁尾，会议总结多，检查评比多，达标表彰多，这样的“年关综合征”是各地的一个共有现象。名目繁多、令人眼花缭乱的各种检查评比活动，哪一个都有冠冕堂皇的理由，哪一个都有光鲜的外表。而透过现象看它的实质，不过是其本意的一种异化。检查评比活动的异化，可以异化为游山玩水，可以异化为滥吃乱喝，可以异化为弄虚作假，可以异化为群体受害个人得益。流于表面文章，流于形式主义的检查评比，说到底，所滋生的是败坏社会风气的歪风邪气，所耗费的是作为稀缺资源的公帑。往往是不究不查不知道，泛滥成灾的检查评比，误时误人误社会，查来评去，公家人把该干的事情耽搁了，把事非标准也弄混淆了。

既多又滥的检查评比，是个老病，在一些地方，年年治，年年还会犯。就像摁下葫芦起了瓢，一个地方刚治住部分检查评比病，就又有人花样翻新，再搞出新名目的检查评比，所以在任何时候，它看起来都像是新病。有些人有些部门热衷于检查评比，纯粹是私心私欲在起作用。因为热热闹闹，甚至于轰轰烈烈的检查评比，“看上去很美”，很显政绩。不搞白不搞，搞了不白搞，有这些东西作内驱力，何不乐而为之？治理劳师动众、相互攀比、一无所用只有副作用的检查评比，并没什么良药，除了一律叫停，别无他法。

今语

请“财神”

刘备墓到底在彭山还是在武侯祠？继四川彭山县牧马莲花村村民联名上书国家文物局和四川省文物局请求对莲花坝皇墓进行勘测、挖掘后，彭山县向社会发出“征集令”，征集与皇墓有关的文献、文物等资料。曹操墓刚被发掘，是真是假还没有下定论呢，这边又全民动员翻箱倒柜寻找刘备墓的证据，看来接下来就该轮到孙权了。而彭山县之所以向全民征集刘备墓的证据，难道不是眼红于安阳曹操墓每年能带来4.2亿经济收益吗？ 焦海洋 文/图

“民企二代”接班的难与易

这就给出问题来了：一些官人或私家操心“民企二代”的接班之事，还想出很多办法，譬如花纳税人的钱为他们办培训班，助他们成才，但通过温岭培养未来企业家调查发现，多数“民企二代”是根本不愿意接班。(1月19日《人民日报》)

在现代社会，这并不会令人感到匪夷所思，因为企业家产生的条件非常复杂，不是一个人想成为企业家就能成为的。“民企二代”的父辈，哪一个创业容易？他们都是经浪里淘沙，在万千不成功者中出类拔萃才达到成功的。这些人中的许多人都是既有好的人性，又有超于常人的本领。“民企二代”接家族企业的班，是一个更为复杂的问题，以现有的社会生态而言，以他们的成长环境而言，接住班，守住业，殊为不易。

多数不愿意接班的“民企二代”，都是富有个性且能拿稳主意的人。由于受到了良好教育及更愿意服从内心的需要，他们大都有明确的人生目标，做着自己喜爱做的事情。如果不能从接班中感受到成功，感受到快乐，感受到自由，让他们为接班而接班，则完全没有可能，他们更愿意创自己的业，是一种新型的创业之人。还有一些“民企二代”，难以适应经济竞争领域的丛林法则，他们只愿意待在自己选择的专业之内，实现自己的理想。另外一些“民企二代”，则是贬义的代称，也叫“富二代”、“二世主”。他们整日沉溺于花天酒地，或其他不良嗜好中，过的是醉生梦死的生活。他们是接不了班、不能接班的一群，在旧时代，他们还有个名字叫败家子。

“民企二代”即使接住班，也还面临守好业的问题。世间事情常有两重性，家族企业家大业大，难处也大。如果“民企二代”接住的家族企业不能进化成现代企业，不能成为创新型企业，他们不能把自己历练成富有责任心、进取心的企业家，那他们接手的企业就会像一座大厦，在竞争激烈的市场条件下，随时有倾覆的危险。 伊文

被评价的艺德与被投票的口碑

备受关注的第三届华鼎奖中国演艺名人道德修养指数榜发布，其中宋祖英、山西电视台专题主持人费婕、艺人韩庚分列五百艺人、一百主持人、一百新演员道德修养榜单之首。综合三榜，宋祖英道德素养满意度最高，苏州滑稽剧团团长顾芗垫底。(《中国新闻网》1月19日)

“道德修养”还能被量化考评排出个一二三四来？道德修养不是一种“物化”的事物，怎么能套入相关“标准”去裁定呢？我觉得，如此所谓的“道德修养榜”本身就很滑稽、很无厘头，有炒作之嫌。而事实上，榜单发布者对于“苏州滑稽剧团团长顾芗垫底”的解释，也从一个侧面反衬了榜单的“无厘头性”。

获全国“五一”劳动奖章的苏州市滑稽剧团台柱兼名誉团长顾芗出人意料地垫底，排在了负面新闻不断的艺人周杰、陈冠希等后面。满意度调查组委会有关人士表示，这一排名并不说明顾芗的道德修养比其他艺人差，因为指数数据实际体现的是公众对艺人的期望值。必须承认，这种说法很客观，排名靠后不代表道德修养差。可既然如此的话，又何必推出一个“道德修养榜”来对名人的道德修养进行座次排名？非常前后矛盾的事儿。

排名低未必等于道德修养差，这说法虽然理直气壮，但我相信，在榜单的排名效应之下，对于名次靠后的艺人明星来说，这不啻于一种无形的精神伤害。好端端地，莫名其妙地就成了“不道德”的人了；而就算是名列榜首的艺人，未必也就感到舒心了。本来大家都是老熟人、老朋友，突然在“道德修养”上有了前后之分，不难堪才怪。

无论愿不愿意，诸多名人艺人的艺德都“被评价”了，不管客观不客观、公正不公正，反正人家已经推出了这么一张榜单来，你只能被动地接受。艺德被评价倒也罢了，因为艺人是公众人物，本身就处在“被评价”的层面，但艺人们的艺德如何，却不是评价者自己关门造车能炮制出来的结果，需要大众舆论的口碑来投票。可惜，这一回，大众口碑也是“被投票”的，这一榜单究竟是如何出炉的，有没有经过全面的社会调查，有没有采用科学规范的调查评价方式……都是一本糊涂账，反正很突兀地就冒出这么一张体现“老百姓口碑”的艺德榜来。

另外，此榜还缺乏应有的严谨性。其虽号称“中国演艺名人道德修养指数榜”，但实际上却容纳了很多“外国艺人”。非是我吹毛求疵，实在是李连杰、斯琴高娃这些明星早已加入了外国国籍，并不是“中国艺人”了呀。

当然，这样一张榜单，“被评价”的明星们未必当回事，只是被投票的口碑多少会有些郁闷：这年头，公众被“××”的事儿多如牛毛，演艺圈还是不要再来凑热闹了吧。 陈一舟