

当前我国房地产市场存在的问题与对策

毛成银

(南京工业职业技术学院 南京 210046)

【摘要】 本文针对当前我国房地产市场房价上涨过快,调控难度大等问题,深刻分析了产生问题的原因,并提出了有效调控对策,以期为促进我国房地产市场的平稳健康发展提供参考。

【关键词】 房地产市场 刚性需要 信贷政策

一、我国房地产市场的现状及存在的问题

1. 我国房地产市场的现状。

(1)房地产企业经营业绩大幅度攀升,投资规模越来越大。金融危机后,我国的房地产市场迅速还原和反弹,受益于近年来房地产楼市销售的火热,房地产公司的业绩大幅度回升,近两年,多家房地产企业的销售创历史新高。据中国房产信息集团发布的数据显示,2009年我国房地产企业前20强的销售收入达5321亿元,平均每家企业突破100亿元。2010年虽然是我国房地产宏观调控频次最密集的一年,但全国房地产市场依然完成开发投资48267亿元,比2009年增长33.2%;全国商品房销售面积10.43亿平方米,同比增长10.1%。从以上数据可以看出,金融危机后,房地产企业的经营业绩仍大幅度攀升,且投资规模越来越大。

(2)各地房地产市场商品房价格迅速攀升,房价上涨幅度创历史新高。据估计,2009年近10万亿元银行存款中约有60%进入各地方政府投融资平台的房地产投资,加上各地二套、三套房贷政策的放开以及贷款利率的下浮直接刺激了工薪阶层的购房欲望,由此刺激了投资和垄断性需要。从销量明显减少的一线城市来看,2010年房价仍然保持了猛烈的上涨幅度。根据中国房产信息集团提供的资料,北京市2010年新建商品房均价已达到20328元/平方米,同比上涨42%;深圳商品房均价20596元/平方米,同比上涨33%;上海商品房均价达22261元/平方米,同比上涨40%。从国内最大的20家房地产企业平均销售价格变化来看,2010年为10096元/平方米,比2009年的8297元/平方米上涨21.7%;如果考虑销售区位的变化,同等地段房价同比变化一般在30%左右。

2. 我国房地产市场存在的主要问题。

(1)房地产市场的调控难度在加大。2010年是中国房地产市场调控最密集的一年,可以号称“史上最严厉的房地产宏观调控年度”,但从房地产市场的实际运行来看,调控的力度比较有限,甚至是有背道而驰。国务院相继出台了“新国十条”、“新五条”、“要求省级地方政府监管房价”等措施,其中限制购房信贷政策以及要求省级地方政府监管房价政策,曾被社会广泛看好,但实际效果并不明显。综观整个调控过程,

2010年4月27日刚刚实施新一轮房地产宏观调控政策时,房地产市场仅经历了一个量跌价滞的短期阶段,部分一线城市的房价出现5%~10%的下跌,8月份后,房价再次上涨,成交量也开始有所放大。随之而来看似比较严厉的“9.29二次调控”,“新国十条”对于房地产信贷政策具体的落实仍是难上加难。这就导致了11月以来楼市迅速“回暖”,2010年底各地再次出现了排队购房的过热现象。为有效抑制房价,国务院于2011年1月26日再次发布了“新八条”。由此可见我国房地产市场调控的艰巨性和复杂性。

(2)房地产面临巨大的泡沫风险。在住房价格越来越脱离居民支付能力的情况下,我国经济面临泡沫破裂的风险越来越大。在房地产泡沫持续放大的过程中,我国经济还将面临如下风险:一是因城市建设大量拆除民房,可能引发来自民间底层的激烈对抗、暴力冲突等大规模群体性事件,造成社会不稳定因素,从而影响社会的和谐发展,引发房地产泡沫破裂;二是政府通过财政支出和大规模银行贷款过度干预经济,必然对其他经济活动构成实质性排挤,产业体系特别是创新产业体系遭到破坏,房地产将成为经济增长的唯一驱动力;三是城市建设大量占用耕地,必然带来未来时期农产品的大幅减少,尤其是一旦爆发战争,将很容易出现粮食危机,这会引发整个社会的恐慌。这些风险中的任何一个爆发,都有可能引发房地产泡沫的破裂,从而给我国经济社会带来毁灭性打击。

二、我国房地产现状原因分析

1. 地方政府的“招拍挂”机制直接推动了土地价格上升,从而继续往前推动了房地产市场买卖价格的上升。我国实行分税制改革的地方的财政收益比由原来的78%降至44%,而支出却由69%升至72%,这就造成了地方政府对土地财政的高度依赖。这也是近几年来我国发布房地产调控政策没有达到预期效果的根本原因。此外,2009年大量银行存款流入了地方政府的投融资平台,一定程度上为地方政府供给增加了流动性,使得地方政府开发囤积土地有了资金出处,从而加大了地方政府捂地不卖的信心,也助长了各地地王的出现。地王的显露严重影响了购房者的心态,尤其是影响了计划购房但购房资金不充足的中低收入阶层。

2. 居民的刚性需求以及城市化是推动近年房价上升的内部原因。我国最近人口调查结果显示,20~49岁人口占我国总人口比重近47%,这些人有很大一部分已到适婚年龄,正需要购买住房,这种住房需求“刚性很强”;同时,一些购买了“房改房”的人经10年左右的经营,纷纷进入住房改善期,这是局部改善型的购房需要,其刚性一样较强。另外,我国已经进入城市化快速发展阶段,这意味着将会有更多的人住到城市里,由此带来的购房需求不得不引起重视。

3. 随着近年来工资收入整体上涨,国民的长久性收益获得了稳步增长,投资和承担风险有了一定的经验。近一两年,我国通货膨胀率较高、银行储蓄率偏高、法定货币增值为住房的投资和垄断性需要提供了理由。此外,经济适用房投资受国家政策的影响,反反复复甚至显露出来减退的状况,与商品房投资相比,提高幅度仍有很大差距,而且我国政策性住房步伐还跟不上社会发展需要。

4. 积极财政政策带来的新经济弊病。在凯恩斯的国家干预理论中,政府赤字一般要受政府长期预算能力约束,不应也不能通过大规模银行借贷手段,替代市场主体制造经济繁荣景象。这不仅会造成政府债务失控危及银行业安全,更会因信贷规模过大导致严重的通货膨胀,使整个经济陷入严重的通货膨胀。不可否认,政府大规模的公共设施投资有利于维护经济增长速度,并为我国城乡的现代化建设创造美好的蓝图。然而,在行政权力失控时,大规模的公共设施投资,不仅成为权贵通过工程转包自我分肥、攫取暴利的重要手段,更为经济转型和金融业安全带来了巨大障碍和隐患。

5. 宽松的货币政策导致货币的购买力大幅度下降,客观上加剧了公众对未来时期物价上涨、房价上涨的预期。通胀预期既是指人们在预期物价上涨下的心理冲动,更是在这种心理焦虑下所作出的一系列行为选择。近年来,我国货币供给每年平均增长20%,大部分被新增的建设用地和增发的股票吸收,真正流入实体经济的比重非常有限;而为了刺激实体经济的增长,我国实行宽松的货币政策,使得通胀预期下的物价、房价上涨趋势无法避免。

6. 地方政府卖地生财愈演愈烈,成为房价暴涨的推手。据统计,“十一五”期间,我国共批准新增建设用地3300多万亩,土地出让收入7万多亿元,其中房地产土地出让占到绝大部分。仅2010年全国土地出让成交总价款达2.7万亿元,同比增加70.4%。从某种意义上说,地方政府高价出让土地比“炒房团”的破坏性更大。由此可见,中央要求地方政府监督房价,其难度不言而喻。再加上国土资源部要求地方政府拿出10%的土地出让金治理农业水利,对于期望通过房产税制度取缔地方政府土地财政的人们,当会失望之极。

7. 房地产限制信贷政策不完善。2010年4月政府出台控制第三套房贷款、提高第二套房首付比例政策后,四大国有银行执行力比较强,但小银行和其他非国有金融机构不但没有很好地执行政策,反而填充了四大银行临时停贷所让出来的市场份额。另外,由于银监会与地方建委、房地产管理局缺乏信息共享,导致信贷控制出现大量真空地带。

8. 由于未对住房持有环节征税,导致居民存款围绕楼市的“大搬家”倾向。由于国内商业环境恶化,长期的高通胀预期,导致居民银行存款出现“大搬家”现象,很多人把存款取出来购置“只涨不落”且没有持有成本的商品房进行投资。据多家调查机构证实,在现有房价里,一次性付款量占到40%以上。也就是说,40%以上的购房款都是私人存款的转移,不是来自银行信贷。这个情况说明,如果不对住房持有环节征税,我国各地住房囤积和空置的乱象将更加严重,整个经济社会将完全被房地产业所影响,且后果并不乐观。

三、我国房地产调控对策

尽管泡沫经济致我国经济存在巨大风险,但在现有的房地产政策和体制下,还没有看到房价松动的任何迹象。2010年1月至2011年3月,央行共6次调整存款准备金率,调整频率和基点都创历史之最,存款准备金率一度达到历史最高点。但由于物价上涨较快,存款负利率的幅度更加严重,基本没有起到控制房价的应有作用;存款准备金率虽然收缩了部分贷款,但由于居民存款挤兑和“大搬家”现象,仍有大部分存款流入房地产市场,房价上涨愈演愈烈。可见,我国房地产调控任务还非常艰巨,为此,笔者提出以下建议:

1. 充分发挥地方政府在房地产市场中的调控作用。地方政府要调控房价,主要看其如何在卖地生财和保障房建设、民生关注之间进行取舍。因此,在当前情况下,中央应尽快改善地方政府在土地出让中得益的局面:土地出让收入不再作为地方的财政收入,地方政府不再从土地出让中得到好处,这将有利于房价调控政策在地方政府中的贯彻执行。

2. 改革政府绩效考核标准。目前,我国房地产市场非常火热,但这并不完全是因市场需求所致,实际上还受一些制度因素的影响。其中,最重要的是地方政府与房地产商形成的“神圣联盟”。这一联盟即是“你发财、我发展,成本社会掏”的畸形增长模式。地方政府为推动城市建设和经济增长,通过政府的公共政策为房地产推波助澜。为此,必须科学拟定政府绩效考核标准,改变对地方政府的绩效考核指标体系,不再仅用GDP考核地方政府绩效,具体做法是减少经济指标,包括GDP增长、财政收入增幅等,增加社会性指标,如人民群众社会幸福度、人均收入水平提高度、社会和谐度等,以避免地方政府为单纯追求GDP增长和财政收入增加而大批出卖土地、大规模开发建设等,以减缓政府政策对房地产业的推动力。这样才能使地方政府真正花力气、想办法来治理房价的过快增长,充分发挥中央调控政策的作用。

3. 有效发挥各种经济政策的组合力量。从中央政府层面看,针对房地产宏观调控还应在住房民生和房地产拉动经济增长之间进行取舍。根据我国房地产市场的政策市特征,主要应考虑两大因素:一是各级政府领导的言论和行动;二是各种经济政策的组合力量,其中各级政府的行动是所有人应该关注的重点。经济政策组合不能只看信贷增速,还要看包括政府债务、赤字在内的政府支出,居民银行挤兑和存款“大搬家”情况,以及国际收支盈余和热钱涌入对货币投放的压力等。如果只是信贷投放增速收缩了,而其他部分仍在扩张,则

销货托运时运费部分进销税率 不一致的影响及改进

郑桂华 罗丽娟

(重庆钢铁集团矿产开发投资有限公司 重庆 400084 重庆钢铁集团矿业有限公司 重庆 400080)

【摘要】销售方销售货物时,如将购进货物所承担的运费与该货物价款一并开具增值税专用发票给购货方,由于进销税率不一致会对企业缴纳的税费及利润产生影响,本文对此种情况进行分析,并提出改进的方法。

【关键词】运费 税率差 单位纳税影响 二等制结算

《增值税暂行条例》规定:纳税人购进或者销售货物以及在生产经营过程中支付运输费用的,按照运输费用结算单据上注明的运输费用金额和7%的扣除率计算的进项税额从销项税额中抵扣。但在实务中,很多单位与购货方洽谈价格时,销售价格中通常包括了销售方承担的运费,同时开具增值税专用发票给购货方,由于销售运费开具17%的增值税专用发票,而购进的运费抵扣7%的进项税金,所以购进与销售之间的税率就会不一致。这种情况对销售方的税费缴纳、利润总额都会产生影响,下文将就该情况进行分析。

一、税率差影响分析

为得到单位运费的影响数据,下面以运费为1元来进行

通货膨胀以及房价上涨的局面短期仍然难以改变。因此,要调控房地产市场,应有效发挥各种经济政策的组合力量。

4. 发挥税收调节的重要作用。目前我国房地产税制政策基本上不卖不税,不租不税,一旦租售,则是数税并课,造成房地产保有环节税负轻而流转环节税负重的情形。重营业性房屋、个人出租房屋征房产税;重营业交易税收调节,不对个人非营业性住房征房产税,轻房产持有关系的调节。这种政策已不能适应当前人们已购有较多较高价位的住宅,需要进行有区别的财产占有关系的税收再分配调节,以满足缓和社会矛盾的现实要求,通过税收调节供需关系及结构来促进房地产市场持续健康的发展。

(1)合并税种,开征统一的不动产税。把房产税、城市房地产税、城镇土地使用税和土地使用费四种税费,以及属于税收性质的其他有关收费,合并为全国统一适用的不动产税。一是扩大征税范围、确定征免对象。要转变目前房地产税收重流转轻持有的现状,就必须适应市场经济的要求,扩大不动产税的征收范围,取消不适应现实情况的减免税和优惠。二是取消现行个人所有非营业性住房免税规定。可以把征收范围扩大到非普通住宅,特别是超级豪宅、别墅,优化房屋的供给结构。三是征收不动产税,以利于地方因地制宜随机处理问题,为繁荣地区经济、增加税收创造条件,逐步把不动产税培育成县市级

计算分析,同时将增值税的附加费率设定为10%。

销售时,1元运费的无税收入为: $1 \div 1.17 = 0.855$ (元);销项税额= $1 \div 1.17 \times 0.17 = 0.145$ (元)。

购进时,1元运费的无税成本为: $1 \times 0.93 = 0.93$ (元);进项税额= $1 \times 0.07 = 0.07$ (元)。

1元运费上缴增值税=销项税额-进项税额= $0.145 - 0.07 = 0.075$ (元)

1元运费上缴增值税附加= $0.075 \times 10\% = 0.0075$ (元)

1元运费合计上缴增值税及其附加= $0.075 + 0.0075 = 0.0825$ (元)

1元运费对利润总额的影响额=无税收入-1元运费的无

地方税的主体税种。

(2)开征不动产闲置税。当前,我国房屋资源闲置浪费比较严重,存在着大量已购而不用情况。为制止一些人做享房地产自然增值带来的收益,打击囤积投机,制止非理性投资和资源浪费,提高土地房屋的利用率,优化稀有资源配置,防范金融风险,需要采取税收强制手段,开征不动产闲置税。或在不动产税基本法中,区别不同情况,增列对闲置不动产加成、加倍征收不动产税的具体规定。这样既可大大增加国家税收收入,又可有效地遏制房地产投机,避免因房地产泡沫给国家发展带来的负面影响。

综上所述,我国目前的房地产市场已经到了积重难返的程度,为保证我国房地产市场的健康发展,防止泡沫破裂带来严重后果,我们应尽快以有效的手段和措施加以调控,以促进房地产市场的健康发展、促进社会和谐。

主要参考文献

1. 中国注册会计师协会编.税法.北京:经济科学出版社,2010;3
2. 唐君.目前我国房地产市场存在的问题及对策研究.中国商界,2010;6
3. 国家信息中心信息资源开发部.中国房地产市场监测报告.中国房地产市场监测报,2010;12