

樓市政策以穩為先 房地產稅似近實遠



▲如果房地產稅真的落地，對樓市最大的影響是成交量減少



歐陽先聲

雖然，國務院發布的「政府工作報告」（以下簡稱報告）已經被大家反覆解讀，不過還是有幾點不同的感想，願意與大家分享。報告針對房地產市場的用詞簡潔，中規中矩，符合筆者會前的預判：既不會有措辭嚴厲的抑制要求，也不會有口氣放鬆的調控用詞。這也給放鬆調控的地方政府吃了定心丸，給樓市增強了信心。

新城控股高級副總裁 歐陽捷

報告不僅未提及「房住不炒」，也未提及「穩地價、穩房價、穩預期」，更未提及租賃住房，可以看出，中央政府對房地產市場的清晰判斷：調控與房價快速上漲同時擠出了投機性需求；房價已至高位也抑制了房價地價的進一步明顯上漲；而地方財力難以持續支撐租賃住房也已成為現實窘迫。

市場維穩訴求強烈

雖然，租賃住房仍然可以涵蓋在「改革完善住房市場體系和保障體系」之中，但這就要看各城市八仙過海、量力而行了。至於「落實城市主體責任，改革完善住房市場體系和保障體系」，更像一句象徵性表態。畢竟，過去也落實了地方政府主體責任，大多數城市也並沒有完全抑制住地價房價的上漲，更真實的情況是，大多數城市的地價房價已到高點，確實是有點漲不動了。

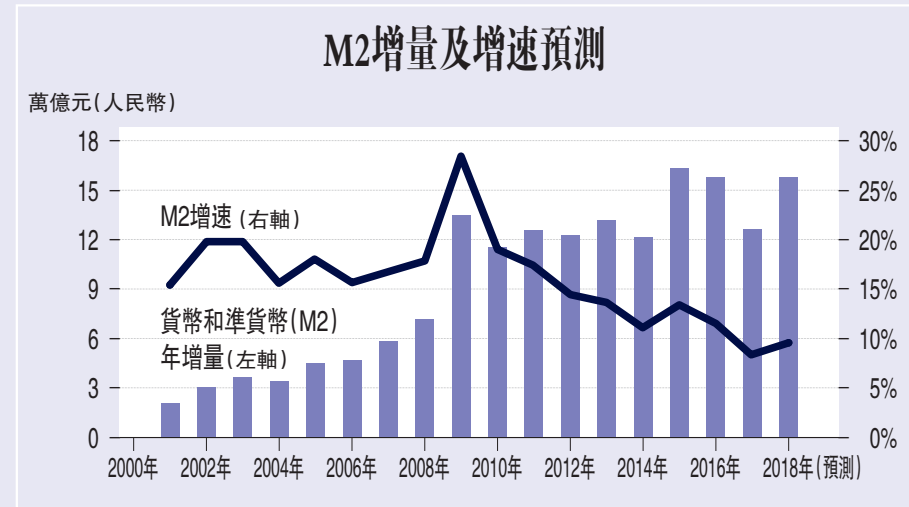
不過，調控依然會繼續，政策會放鬆但不會放開，樓市將回溫但不會回暖。房地產不會再有火熱的盛夏，因為不會再有更大力度的刺激政策，而且即使是有更大力度的刺激，居民槓桿率也不可能再支撐起一個紅牛樓市。當然，房地產也不會再有寒冷的冬天，中央政府不能放任經濟下行，地方政府難以捨棄土地財政，未來不會再有更加嚴厲的抑制措施。

只有春秋兩季的樓市顯然是再好也沒有了。平穩、健康、而且還要發展，既是政府孜孜以求的既定目標，也是未來樓市的必然走勢。

引人注目的城鎮棚戶區改造雖然沒有再提及開工套數，但去年報告承諾三年完成1500萬套，去年已超額完成620多萬套，今明兩年僅剩下870多萬套，壓力不大。各省多已提前公布計劃，只要錢能到位且市場需要托底，棚戶區改造提速不是難事，棚改貨幣化也會悄然放行。

「將長三角區域一體化發展上升為國家戰略，編製實施發展規劃綱要」，雖然為長三角發展帶來利好，但更多還是遠景。兩會期間，上海市委書記李強表示，上海、江蘇、浙江交界處將設立長三角一體化示範區，上海正在「密鑼緊鼓」與江蘇、浙江研究長三角一體化示範區相關規劃和制度設計。

顯然，相關規劃與制度設計將落腳在打破行政區劃壁壘、推進快速公交建設、協調公共服務同城化。如果不能打



破行政區劃壁壘、實現公共服務同城化，即便是建成了都市圈快速公交網絡，也無法實現真正的一體化。不過，短期來看，凝心聚力都市圈才是城市群更為現實有效和應當優先發展的邏輯。一體化率先啓動並見成效的還會是高速鐵路、軌道交通的城際聯通，房地產的利好也必將體現在高鐵及其站點TOD。

房地產稅穩步推進

房地產稅從穩妥推進改為穩步推進，這一字之差其實並不能說明任何問題，無需糾結。更為關鍵的是，在報告中，房地產稅立法法被納入深化財稅金融體制改革章節。很明顯，這與市場普遍認知不同，房地產稅與房地產市場調控基本無關，作為財稅體制改革的一部分，其本質還是為了健全地方稅體系。

未來，中心城市引領城市群發展，更加需要土地財政的支撐。但多省財政入不敷出，很多最需要房地產稅的中小城鎮更是財力不支，這麼多嗷嗷待哺的中小城鎮僅靠中央財政轉移支付難以為繼。這也是這次全國人民代表大會常務委員會工作報告明確：「今年要抓紧制定修改深化市場化改革、擴大高水平開放急需的法律，……落實稅收法定原則，……集中力量落實好黨中央確定的重大立法事項，……制定房地產稅法」的原因所在。

很多人還對房地產稅法何時出台有所疑慮。2017年，時任財政部長肖捷在人民日報撰文《加快建立現代財政制度》稱：「將現行由國務院行政法規規範的稅種上升為由法律規範，同時廢止有關稅收條例。力爭在2019年完成全部立法程序，2020年完成『落實稅收法定原則』的改革任務」。雖然，這次人大常

委會工作報告提出：「都要加緊工作，確保如期完成」，但具體期限似乎並不明確。

人大立法大致九個階段，立項、調研、起草、制定、審議、發布、制定發布實施細則、修改、廢止。從人大常委會工作報告的今年立法工作來看，涉及審議（民法典）、制定房地產稅法等、修改證券法等，以及生物安全法等立法調研、起草，可見房地產稅法今年仍未進入審議階段。

去年，原財政部長樓繼偉曾說：「房地產稅立法草案當年有望『一讀』」，但就上述階段來看，預計今年提交審議的可能性不大，距離出台稅法預期更遠，關鍵還是如樓繼偉所說：「房地產稅推出需解決眾多技術性問題」。比如，包括大小產權的各類住房如何覆蓋問題，從量計徵或從價計徵的稅基問題，評估體系與徵管成本問題，房產使用權續期與減免問題等。再比如，稅收徵管法也要做出相應修改，否則難以實現徵稅實操。

去年3月的十三屆全國人大一次會議發言人張業遂曾表示：「今年將修改稅收徵收管理法」，但時至今日仍未完成，甚至今年都未見人大常委會報告安排該法的修改議程。

當然，如果房地產稅真的落地，對樓市最大的影響是成交量減少。比如，若無豁免面積，首次置業客戶可能會降低住房面積，想買大房子的面積型改善客戶轉而放棄改善。如從價計徵，質量改善型客戶也會放慢改善腳步，進而降低成交量，拉低房地產業及其相關行業發展。

在經濟下行壓力仍大、樓市穩定至關重要的背景下，今年出台房地產稅的

如何穩步推動房地產稅落地？

德國波恩大學經濟學博士 沈 凌



廟堂江湖

人大在開會，莊家卻在興風作浪。這不，一句「穩步推進房地產稅法」又被資本市場解讀為房產稅的開徵，於是香港和內地的內房股應聲而落，大跌收場。想想前幾天還因為減稅（增值稅）導致股市大漲，真的是「漲也稅收，跌也稅收」，稅收制度的任何一點變動，都會牽扯社會方方面面。

晚上微信朋友圈有人曬了一張相片，是2005年時任財政部副部長的肖捷先生出席「中國發展高層論壇」的表態：中國開徵房產稅已成定局。之後的十四年間，這位部長矢志不渝地屢屢就此問題表態，2007年表示第二年（也就是2008年）將會研究房地產稅的改革方案，2011年又表態房產稅試點（指重慶上海）暫時不會推廣，到了他繼任財政部部長以後，2018年在《人民日報》上發表文章再次講述房產稅的立法思路。而今年兩會，人大委員長在報告中表示將會穩步推進房產稅立法工作。

高級官員的表態，反映了廟堂對房產稅的真實態度：既希望開徵這個重要的稅種，又擔心這個涉及面極廣的稅種會帶來的風險。

實際上全世界範圍而言，把房產稅作為地方政府重要收入來源的國家並不多，筆者曾經在各大媒體上多次發表過文章指出只有美國才對房產的現值徵收高達2-3%的稅收，而德國等歐洲國家雖然也有房產稅，但是只是房產市值的千分之幾，也就是說，只是美國的房產稅的十分之一。那麼，我們要建立的房產稅是像美國一樣的百分之幾呢？還是像德國一樣的千分之幾？

這個稅收強度，並不是可有可無的討論。因為中國現在的房產價值地區差異極大，在一線城市，一套普通的90平方的房產可能價值四

五百萬，如果按照美國人的辦法收2%，那就是接近十萬的稅收，而在一線城市上海，統計局公布的人均可支配收入也不過就是六萬多元，三口之家就是二十萬而已。收美國式的房產稅（接近十萬元）幾乎就是讓中產階級破產的節奏！

反之，如果是按照德國的徵收強度，不過就是萬元左右，這雖然也是很大一筆開支，但相對而言，容易被市民接受。不過這樣的話，稅收收入就會大幅度的減少。而且就像有些人的說法，徵收房產稅也和徵收個人所得稅一樣，需要豁免低收入居民的納稅義務，實施累進遞增的話，那麼豁免居民自住住房的房產稅之後，還會進一步面對徵收面變窄的問題，可能最後在社會上引發了巨大的波動，但是真正到手的稅收收入又不是那麼多，還是不能讓地方政府擺脫對賣地收入的依賴。

所以，既然要穩步推動房產稅立法，這個基本的立法強度，需要首先明確。否則，非常容易被資本市場的炒家利用，興風作浪，危害社會穩定。

其次，房產稅按年徵收，又和房產市值掛鉤，其徵收成本顯然高於現在的一次性拍賣土地的辦法。那麼我們為什麼不能改革當下的拍賣土地的既有制度，從而適應我們未來的財政需要？

設想一下，我們可以要求地方政府在拍賣土地的時候，將所得的一個固定比例存入地方政府發展基金，這個基金可以在未來逐年支取。這樣一來，並不需要傷筋動骨地討論房產稅，但是卻有了地方政府未來的收入保障，何樂而不為呢？

其實不少人贊成房產稅，主要是因為眼下的房產價格居高不下，想用徵收房產稅的辦法降溫房價。稅收制度改革是長期的，而房價波動是短期的。

討論十幾年的房產稅一旦推出，就不可能再收回去，但如果那時候出現了房價下跌呢？

為何轉按市場佔比持續上升？

中原按揭經紀董事總經理 王美鳳



談樓說按

近年銀行對於轉按市場越加重視，積極提供轉按優惠，在樓按競爭下，優惠逐步優化，目前H按息由兩年前約H+1.7%普遍降至H+1.24%水平，個別低至H+1.23%，銀行現金回贈亦由貸款額之1%提高至高達2%至2.1%，轉按便得可觀的回贈收入。而且，即使近期樓價曾出現調整，目前樓價較金融海嘯升幅仍達2倍，業主亦可藉着樓價升值轉按低息套現。

慳利息、賺回贈和物業套現都成為了轉按誘因，造就市場轉按需求。根據金管局統計數字，銀行新批轉按宗數及金額已連續六年錄得正增長，去年銀行新批轉按金額更達1354.5億元，按年增14.5%刷新歷史新高紀錄；新批轉按宗數亦屬歷史次高，每月平均逾三千宗活躍水平。

近年二手流轉率降低下，二手買賣登記每月平均僅約三千多宗，與金融海嘯前旺市可達七千宗以上水平有相當差距。二手物業交投縮

可能性幾乎不存在，甚至啓動首次審議程序都有可能延至明年或更晚。

社區養老春風拂面

報告用多達150字描述養老服務業，雖然「對在社區提供日間照料、康復護理、助餐助行等服務的機構給予稅費減免、資金支持、水電氣熱價格優惠等扶持」，但號召性要求落地需要拿出真金白銀，即便是杯水車薪，也不免難為地方政府。

報告要求「新建居住區應配套建設

減，轉按宗數反之增多的情況下，導致近年轉按市場佔比不斷攀升，新批轉按宗數佔比由十年前約18%逐步上升至去年達35%，去年9月份單月計更達46%，當中9月至12月的新批轉按宗數佔比亦分別超越一手、二手比例。

此外，實質已進行轉按並已登記於土地註冊處的紀錄亦可反映轉按佔比上升趨勢。以現樓按揭登記數字進行統計，發現去年9月份至今年1月份，轉按登記比重已連續五個月高於一手、二手。

2018年共錄得3.3899萬宗轉按登記，按年增加7%，佔現樓按揭的比重亦按年增加了兩個百分點至47%，直逼半數比例，反映轉按在按揭市場分量之大。

轉按優惠持續，加上今年發展商高成數一按轉按需求將明顯增加，亦進一步推動轉按市道繼續看俏，預料今年轉按登記數字將維持逾3萬多宗理想水平。2015年四季度起漸多新盤推出高成數一按，當中普遍設有兩至三年低息優惠，低息優惠期將於今年陸續屆滿，息率一般跳升至P-1%至P+1%計發，為免負擔息，相信不少屆滿發展商一按低息期的買家將陸續轉按至銀行慳息。

社區養老服務設施」，比如老年活動室、散步健身操場地、扶手欄杆等是有必要的。但從後期來說，街道社區可能需要為這些養老設施使用管理與維護承擔責任和經濟支持，這也需要政府統籌考慮並做制度性安排，否則，巧媳婦也難為無米之炊。

最重要的是，老齡化問題還未真正成為經濟發展的掣肘，養老事業發展仍未受到真正的眷顧，政策支持還不到最需要的時候，房企、保險進入養老地產與服務業的時機仍未成熟。