



人大重阳金融研究

简报

Chongyang Financial Studies Report

第4期

2013年3月17日

中国人民大学重阳金融研究院主办

CIFS, Renmin University of China

楼市政策切莫冲击社会稳定

——“‘新国五条’争议与中国房地产的未来”思想沙龙纪要

国务院常务会议近期确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，引起了很大的争议，特别是对二手房交易征收差额20%个税这一条。目前该措施虽未付诸实施，但市场已反应强烈，有人甚至担心“新国五条”会短期内助涨房价，影响社会稳定。对此，中国人民大学财政金融学院、中国人民大学重阳金融研究院3月15日联合主办第四期人大重阳思想沙龙，邀请来自官方智库、高校、房地产业、媒体和金融业的10余名专家，专门就“新国五条”的争议与中国房地产的未来进行了深入分析和讨论。

与会专家虽然意见不完全一致，但大多认为“新国五条”实施起来有一定困难，如果想解决房价过高的问题，应该从宏观上增加供给；进行组合调控，同时补贴学生、刚就业者及低收入弱势群体；对一线城市进行微调，但更重要的是加强中小城市和农村城镇化建设，分散需求。



“新国五条”实施会有多大困难？

董黎明（北京大学环境学院城市与区域规划系教授）：虽然20%的税收激起很多人的愤怒，但我认为是合理的。房地产的增值实际是土地的增值，土地的增值部分理论上讲是因为在这块土地上连续不断地进行国家和个人的投资引起房价上涨而形成的。上涨的这部分差价拿出20%补偿国家的基础设施建设投入，这也是合理的。但这个税应该卖主交，不是买主交。现在是倒过来，买主要交。这个政策本来是好意，结果适得其反。

叶剑平（中国人民大学公共管理学院土地管理系主任）：现在“新国五条”和以前的很多调控政策，都试图抑制住所谓投机性或投资性需求。涨价是公共投入和社会进步带来的，所以应该有一部分归公共。这个理论是很好的，也是社会公平的体现，但是突然之间冒出这样的政策使大家恐慌，因为我们实际没有一套明确的对市场、对未来都能够清晰认识的政策，市场预期不明就会动荡。

曹建海（中国社科院工经所投资与市场研究室主任）：“新国五条”的效果还未可知，但涉及资本利得税这个基本制度，效果就是交易摩擦加大了，对房价打压有效果，因为交易摩擦会导致房价下降。

丁芸（首都经贸大学财政税务学院教授）：“新国五条”的规定其实与《个人所得税法》是没有差异的。“新国五条”执行中可能遇到的问题是，“原值”怎么计算？售房者买房时的印花税计入原值，那么房贷利息和房屋的维修费是否计入原值？不计入的话不够合理，计入的话，很容易开一个发票抵扣。税收也不是万能的。

谢戎彬（《环球时报》副总编）：根据我们的调查，二手房20%税率会让新房成交会更加活跃，但并不能让房价大跌。相反，它对社会大众心理的冲击较大。处理不好，甚至会影响到社会稳定。

刚建华（中国人民大学财政金融学院货币金融系副主任）：税收在执行上不会很好，可以有假发票、假离婚、阴阳合同等办法规避。执行过程中漏洞也许还多，20%个税的作用也很可疑，效果可能会打一些折扣。



为什么房价难以下跌？

王飞欣（前中国经济体制改革研究会副秘书长）：政府为什么没有把房价控制下来？其实是没有办法。政府又要解决就业问题，又要解决人们生活不断提高的问题。解决就业就要靠投资拉动。我们只能希望房价不要涨得太高，和经济增长以及居民收入水平相适应。根据改革三十多年的经验，市场只要放开，价格就会慢慢下来。房地产市场到现在没放开，所以房价一直居高不下。

管清友（民生证券研究院副院长）：中国土地财政是建立在特有的土地制度、农村集体所有制和城市国有所有制模糊产权之上的，而房地产的发展是以土地制度为前提的。模糊产权目前看来不会改变，这无形当中增加了土地开发的成本。而中国有一个“漏出经济”或寻租现象，房地产行业有大量的灰色区域。

谢戎彬：因为买房除了价格因素之外，还要考虑地理因素、配套设施，所以在中国尤其在北京、上海这种大城市，新房和旧房的替代关系不是很明显。买房需求还是集中在北上广深和二三线城市，因为能得到行政资源上的倾斜，也有更好的工作条件、收入环境和更多的工作机会。

曹建海：房价高居不下的原因是两大块，一是制度不够健全，二是超发的货币，这两个因素推动了房价上涨。

怎样抑制房价过快上涨？

王飞欣：要相信市场，相信价值规律。最简单的办法就是放开房地产，大量地增加供应。投资性住房需求和投机性需求也是有用的——支付了基础设施初期费用。控制投资性和投机性的需求，实际减少了房地产供应。从“限贷”政策中得到的好处的是不需要贷款的最富的一些人，板子打在想买房子但买不起房子的人和租房的人身上。房价是政策性问题但不要过量，控制在适度就行了。

曹建海：“新国五条”主要是关于税收制度的，而对于土地制度、建设开发制度、信



息披露制度都没有做出改变，因此它的效果将是有限的。合理的住房体系应该平衡有房者和无房者的利益，构建商品房市场和保障性住房市场两种市场。此外，要打击炒房、抑制囤房，我认为应该开征资本利得税。

刚建华：短期方面，应大力发展商品住宅，严厉打击开发商捂盘问题；规范地方政府行为，土地出让金建议按年征收；适时取消数量型调控，实施市场化调节。长期方面，加强基础设施建设，尤其是教育、医院、交通必须加强；政府根据财力提供适量安居工程，居住者不能卖；建议完善地产价格金融体系，按年度重估区域地产价格，实施适时调节，完善信息披露制度。

杨建平（北京中海联行投资公司董事长、中关村不动产商会执行会长）：对于商品房的价格，“北上广”应该严管，其他城市要适当放开，中小城市的房地产市场现在还有空间。像北京这样的特大城市，政府要继续加大对地铁沿线建设的投资力度，并且多在地铁沿线建廉租房。

马方业：对政策房，像保障房、廉租房还是应该往二环、三环有计划地塞一下，同时让政府机关、学校都往外面扩一扩，和城镇化结合在一块儿，效果可能会更好。

杨清清（中国人民大学重阳金融研究院欧美项目主管）：根据国际经验，应多考虑青年学生和刚就业人员以及低收入群体。在欧洲，学生和低收入人群和弱势群体租房有相应的补贴，来保障他们的基本生活。

贾晋京（中国人民大学重阳金融研究院宏观经济项目主管）：中小城市城镇化非常重要，应该在中小城市实现人们的城市化需求，而不是向少数特大城市集中。这样可以分散购房需求，减轻北上广等一线特大城市的压力。