

[文章编号] 1009 - 6043 (2005) 11 - 0078 - 02

房地产过热之思考

周 斌

(厦门大学, 福建 厦门 361005)

[摘要] 随着国内房地产业的持续高速发展, 开征房地产税已势在必行。开征房地产税不仅能够增加政府财政收入来源, 调节房地产市场的收益公平分配, 而且也是减少房地产投机、遏制房价暴涨、减少房地产市场的非理性行为、保证房地产市场持续稳定发展的重要一环。

[关键词] 房地产泡沫; 地产投机; 房价暴涨

[中图分类号] F293. 3 [文献标识码] B

央行刚刚提高了房地产贷款利息, 又传来财税部门要征收房地产税的消息。由此可见, 中央对房地产过热控制的决心之大是前所未有的。

一、房地产泡沫与房地产过热的区别

究竟什么是房地产泡沫? 我们现在是否已经出现房地产泡沫? 类似的问题不同的人会有不同的看法。笔者谈谈对这个问题的一些理解。

房地产泡沫是指由于房地产投机引起的房地产价格与使用价值严重背离, 市场价格脱离了使用者支撑的实际。最早可考证的房地产泡沫是发生于 1923 年—1926 年的美国佛罗里达房地产泡沫, 这次房地产投机狂潮曾引发了华尔街股市大崩溃, 并最终导致了以美国为首的全球经济大危机。从 20 世纪 70 年代开始积累, 到 90 年代初期破裂的日本地价泡沫, 是历史上影响时间最长的房地产泡沫。从 1991 年地价泡沫破灭到现在, 日本经济始终没有走出萧条的阴影, 甚至被比喻为二战后日本的又一次“战败”。“过热”又称“过度开发”, 是指当市场上的需求增长赶不上新增供给增长的速度时, 所出现的空置率上升、物业价格和租金下降的情况。房地产市场自身存在着周期循环的规律, 过度开发是周期循环中必经的一个阶段, 只有非理性的持续过度开发, 才会对市场造成比较大的危害。房地产过度开发主要是由开发商对市场预测偏差和开发资金容易获取所致。

过热和泡沫, 是反映两个不同层面的市场指标。过热反映市场上的供求关系, 当新增供给的增长速度超过了需求的增长速度, 就产生了过热现象; 而泡沫则是反映市场价格和实际价值之间的关系, 如果市场价格偏离实际价值太远, 而且这种偏离是由于过度投机所产生的, 房地产泡沫就出现了。

正常的房地产周期循环都会存在过度开发的阶段, 也会存在一定量的投机行为, 这也是促进房地产市场繁荣的因素。但这种过度开发并不会发展到无法控制的地步, 往往在市场景气出现下滑的征兆时就能自动调整, 投机行为在整个市场交易中的比例也不高。而房地产泡沫则是伴随着过度投机, 投机者已经不再关心房地产自身的使用价值和盈利能力, 而只想从买卖转手中牟取短期利益, 价格出现不正常的上涨。一旦泡沫破灭, 开发商和投资者的资产贬值, 银行的资产也同时贬值。不良资产增加, 银行紧缩贷款, 需求进一步不足, 价格也会持续下跌, 从而造成恶性循环。

通常情况下如果投机性泡沫存在, 则往往会出现周期循环的上升阶段, 这时价格被越抬越高, 房子被投机者一抢而空, 空置率下降, 开发商预期价格会继续升高而加大投资力度, 于是过度开发紧随而来。过度开发(过热)一般存在于循环的下降阶段, 这时供给的增长速度已经超过需求, 空置率上升, 价格出现下跌趋势。也就是说, 当泡沫产生时, 市场还处在上升阶段; 而出现过度开发的现象时, 市场已经开始下滑了。

从上面的分析可以看出, 虽然房地产过热和房地产泡沫有很大的区别, 但两者也存在着一定程度上的联系。如果在房地产周期循环的上升阶段, 投机性行为没有得到有效抑制(包括市场规则和政府政策), 市场信息的不透明程度较高, 且开发商的财务杠杆也比较高, 那么开发商做出非理性预期的可能性就比较大, 且投机性行为容易迅速蔓延。在这种情况下房地产泡沫比较容易产生, 同时会伴随过度开发出现银行资产过多地向房地产行业集中等现象。因此, 一方面不能将泡沫和过热混为一谈, 夸大过度开发的危险

[收稿日期] 2005 - 05 - 10

性，以免导致调控过度，使市场过早或者更深程度地陷入不景气之中；另一方面在市场过热的情况下也不能放松警惕，应采取适当措施消除局部泡沫或将其控制在合理范围内，防止演化为房地产泡沫。所以应该在不同的行业或产业建立“预警机制”，随时防止可能发生的泡沫危险。房地产税不啻是控制房地产热的一项力度很大的措施，它对房地产热的打击力度，比控制土地、提高利息、加征房地产转让税等措施都要强烈。从以往的事实看，由控制房地产供给入手的措施几乎没有起到控制房地产热的效果，反而让房地产商借机制造出房地产价格上涨的更强气氛。

二、抑制房地产过热的思路

从目前国内房地产税的征收情况来看：一方面是税种繁多、收费复杂、租费杂乱，如各种所得税、印花税、城市建设税等；另一方面房地产税比重偏低，与房地产有关的税仅占全部税收收入的 2.36%，占地方财政收入的比重也仅为 8.12%。在这种情况下，不仅增加征税征费的成本，也为逃税漏税、贪污腐化提供了条件与土壤，同时还导致国家的财政收入大减，削弱了国家的经济实力。房地产税的偏低也使个人住房消费盲目扩张、国内房地产市场投机炒作严重。如果对房地产炒作重征房地产税，加大投机者的投机成本，那么，国内房地产市场的需求会迅速下降，房地产的价格也会随着房地产需求下降而回落到真实的市场价格上来。这样，房地产市场的泡沫也会自然消退，从而可以保证国内房地产市场持续稳定地发展。

当然，开征房地产税需要一定的基础条件，如房地产税的税基、税率及其他税种之间的关系、中央与地方之间税收分配、税收的减免与优惠对象的确立等。只有在这些方面创造条件，房地产税的开征才能有效地进行，并达到预期目的，所以开征房地产税需制定规则。前些年很多富人买了房子等待升值出卖，以为闲置并不增加成本，但后来物业费给他们增加了闲置成本和多购房子的风险，对购买多套住房行为产生了一定阻力。近一个时期，物业费成本已经挡不住房价快速上涨所产生的诱惑，就连没有购房能力的人也要挤进购买多套住房的人潮中。征收房地产税毫无疑问地增大了购买多套住房的成本和风险，占有的房

地产越多，特别是闲置房地产越多，这种代价的不必要或者不合算就越加明显。而当房地产税可导致房地产价格上涨减缓或下落时，多占房地产的较多税收负担无法通过价格上涨转移出去，多占房地产的行为就更显得于己于人都无益处。

很多普通百姓对征收房地产税反应强烈。他们担忧征收房地产税会和提高利息一样，对普通居民购房的不利影响超过对炒房大户的打击。征收房地产税对购房者肯定会增加一些负担，但是在房地产商品化的经济制度下，控制房地产泡沫风险的很多措施都会使普通老百姓难以避免地受到连带影响。在坚持市场化的情况下，为保护老百姓不受到伤害，很多有效的调控措施出不了台，造成炒房占房行为无甚风险，房地产价格被炒高，泡沫灾难步步逼近。因此，征收房地产税对炒作房地产行为会形成较大的打击。在目前尚找不到有利无弊的调控措施情况下，征收房地产税控制房地产过热，可能比加息等措施更为有效。房地产投机风潮受到打击，房价飞涨受到抑制，受损的是房地产炒家，最终受益的则是广大老百姓。

如今征收房地产税的税率多高、如何征收；对所有住房征收还是对部分住房征收；仅对新购买住房征收，还是按不同时期购买住房区别征收；是否仅对闲置住房征收，还是对闲置住房和居住住房区别征收；按面积征收还是按住房资产金额征收；是否设置起征点；仅对超过一定面积或一定资产额度的部分征收；采取比例税率还是累进税率；是否还要考虑被征税者收入及其他方面情况尚不得而知。但不管具体细节如何，可以肯定的是，谁拥有的房地产越多，谁被征税的数量就越多。这样，多拥有房子而不会增加负担的情况将会受到扼制。

[参 考 文 献]

- [1] 杨斌, 雷根强, 胡学勤. 税收学 [M]. 北京: 科学出版社.
- [2] 袁梅, 张翔. 上海土地囤积之谜 [J]. 财经, 2005, (4).
- [3] 杜艳, 吴迪. 严控房价 [N]. 21 世纪经济报道, 2005 - 04 - 04.
- [4] 李涛. 中国的房价土地成本占 40% 房贷新政瞄准“地价” [N]. 第一财经日报, 2005 - 04 - 13.
- [5] 任纪军. 房地产泡沫之我见 [N]. 经济观察报, 2005 - 02 - 01.

[责任编辑：一 丁]

(上接第 71 页)

(六) 为了维护我国利益，扩大影响

应积极创造条件，最终取得会计国际规则的制定权，促使国际会计准则的制定能在一定程度上照顾到我国以及其他发展中国家的利益。即应该积极主动地推动我国会计准则与国际准则的趋同，而不是消极的强调我们的特殊情况，回避与国际准则的趋同。

[参 考 文 献]

- [1] 财政部. 企业会计准则 [M]. 北京: 经济科学出版社, 2002.
- [2] IASB. 国际会计准则 2002 [M]. 北京: 中国财政经济出版社, 2003.
- [3] 汪样耀. 会计准则的发展: 透视、比较与展望 [M]. 厦门: 厦门大学出版社, 2001.
- [4] 2003 年注册会计师全国统一考试指定辅导教材会计 [M]. 北京: 中国财政部经济出版社, 2003.

[责任编辑：王凤娟]