

房产税将成为支持城镇化建设重要保证

巧妇尚且难为无米之炊，城镇化也不可能凭空画大饼，解决钱从哪里来、花到哪里去，显然是中央城镇化工作会议不得不解决的问题。

据中国之声《新闻纵横》报道，财政资金能否满足城市建设的大量需求？或者简单说，“钱从哪儿来？”正成为中国城镇化绕不过去的坎儿。据国家开发银行推算，未来3年，我国城镇化投融资资金的需求量，至少要达到25万亿，可是以2012年为例，全国财政收入总共不到12万亿，就算政府把所有的钱都花在城镇化上，两年“不吃不喝”也不够用！

正是这巨大压力逼迫出来了巨大的动力，中央提出的城镇化任务清单中，给出了“建立多元可持续发展的资金保障机制”的答案。什么是多元的资金保障？如何做到可持续？怎样才能吸引民间投资融入城镇化的滚滚大潮之中？

河南漯河市空冢郭镇居民杨海英在过去短短两三年的时间里，经历了从村民到市民的“蜕变”。随着她的户口从“农业”变成“非农”，与之相关的养老、教育、生活都发生了“巨变”。

杨海英：现在就是干净，水也方便，电也方便，洗澡也方便，啥都方便，黑了还可跳舞、唱歌，住着是可得劲，比城里还好哩。一系列变化的背后还是需要“钱”做保障。漯河市空冢郭镇镇长助理陈克松却着实为这件事儿犯愁。

陈克松：最大的苦恼就是现在农村基础

包括乡镇经济基础太差，你想搞建设，没资金，你啥也弄不成。

有类似感受的绝不仅仅是陈克松，山东省淄博市淄川区昆仑镇党委书记翟纯乾也有同样的苦恼。

翟纯乾：从我们昆仑镇来说，税收不到3个亿，地方财政收入1亿多一点，能够用的资金，在基础设施建设方面，显得比较困难一些。

巧妇尚且难为无米之炊，城镇化也不可能凭空画大饼，解决钱从哪里来、花到哪里去，显然是中央城镇化工作会议不得不解决的问题。在这样的大背景下，中央提出要建立多元可持续发展的资金保障机制，其中包括政府资金，也包括民间资本，而前者又由地税收入、转移支付、地方债券和政策性贷款等组成。在国际金融论坛城镇化研究中心主任易鹏看来，不同来源的资金要花到不同地方。

易鹏：可持续、有回报的这些项目我认为应该交给民间资本，第二块，在城镇化建设过程中，有些项目是没有什么投资回报，甚至投下去是亏损的，这项项目就应该有政府来掏钱了。只有这两只手同时动，城镇化可持续多元的资金格局才能形成。

政府投入是城镇化最重要的支柱，而中央政府与地方政府究竟分别该承担怎样的责任呢？新疆伊犁州基层干部段平希望中央政

府在税收分成等方面多给地方一些政策优惠。

段平：第一个方面就是说的在税收方面，希望在税收分层方面增加一定比例，地方有更多的自筹资金，来加大城市化基础设施建设力度。

中央经济工作会议明确提出来要控制债务风险。这其中很多真金白银都是地方政府借来用于城镇化基础设施建设。在现实操作中，基础设施几乎全部靠地方政府来做，而地方政府的能力又有限。另一方面，今年8月份，营改增在全国铺开时，就曾经有地方税务干部感慨，当国税欢天喜地迎接营改增，有没有人能体会地税干部的失落。当地方重要税种——营业税渐渐退出历史舞台的时候，地方税究竟应该是什么？拿什么来支持地方财政呢？财政部部长楼继伟在此前也曾坦言。

楼继伟：中共十八大报告也讲到了要构建地方税体制。如果把营业税拿掉了，怎么形成地方税体系，中央税是什么，地方税是什么。研究怎么样设定中央和地方的支出责任。

在财政部财政科学研究所副所长苏明看来，房产税将会成为地方政府支持城镇化建设的重要保证。

苏明：我们下一步，还可以考虑通过税制改革，一些新增的税种，它也是城镇化发展的来源，下一步通过试点扩大房产税的征收。房产税，我个人看这是一个前景广阔的税种。另外，我们还有一些其他的税种资源税、环境税等等。

不仅如此，中央城镇化工作会议还提出，要建立财政转移支付与农业转移人口城市化挂钩机制。政府的钱固然重要，正如苏明所说，城镇化的发展，国家只是一个支点，更重要的是依靠社会和市场的力量。以前从上

到下都嚷嚷着城镇化没钱，究其原因，还是过分依靠政府。只有让市场发挥效力，城镇化的活力才能真正被激发。

苏明：城镇化的发展，财政只是一个渠道，我们更重要的就是对城镇化的发展要通过政策完善，要调动市场和投入，这是城镇化发展的一个主体渠道。

曾经城镇化被地产商们看作一场房地产盛宴，这支市场化的力量在过去十几年里赚的盆满钵满。今天，我们都明白城镇化绝对不仅仅是盖楼卖楼，还包括太多、太多的内容。然而与房地产的丰厚利润比较起来，城市公用设施投资运营能吸引市场的青睐吗？易鹏认为“没问题”。

易鹏：其实理顺了价格机制以后，实际上还是能够有一些利润，但是这个利润可能不会很暴利。因为特需经营原则上地方政府要给一种的微利，但是我认为假如说进入市场化体制改革情况下，融资成本降低的情况下，其实有一些资本还是偏向于中长期回报比较稳定的资产领域中间。

打破垄断，放宽市场准入，鼓励社会资本参与城市公用设施投资运营出现在城镇化的文件中也就不足为奇。不过它的效力已经开始显现，就在两天前，中国首富、地产界大佬王健林在接受媒体采访时透露，房地产业不可能永葆青春，他认为，一旦放宽市场准入，允许民营资本进入特许经营领域，包括城镇化在内的很多领域都会风生水起。

王健新：所有这些最重要的就是打破垄断，只要允许民营企业进入，很快就能搞得风生水起，我觉得这才是最大的进步。

(季苏平)

地产行业“奇点”降临 看空地产并非明智选择

中央经济工作会议首次明确将“防控债务风险”列为全年工作的一项主要任务,地方对房地产调控动力将有所弱化,房地产行业作为一个增长明确、业绩锁定性强、且严重低估的板块,修复性行情值得期待。

当今的地产界，深层次的改革不仅改变了约束行业的规则，也在改变行业运行的基本规律。政策既不是放松也不是收紧，基本面既不是萧条也不是繁荣。或者可以这样认为地产行业，“奇点”降临。当前地产行业的状态，十分类似于物理学里的“奇点”。“奇点”之上，不能拿旧经验来分析行业，甚至不能拿旧语言来形容行业。“奇点”之后，行业的运行规律是新的，投资逻辑也是新的。

看空地产市场并非明智选择

我们研究具备投资属性的行业时,一个最核心的问题就是区分该行业是否处于泡沫状态。这是因为研究泡沫的理论框架与非泡沫行业有着本质区别。与互联网等技术泡沫不同的是：地产泡沫一旦产生就会具备绑架经济的能力。即在扩张期不停地吸取经济养分,挤压其他行业的生存空间,迫使经济空心化。在收缩期拖垮整个经济,制造出任何政府都难

以承受的经济危机。

华泰证券从海量数据中挖掘出一个非常稳定的现象,全部地产泡沫无一例外地破裂于加息通道。从这个维度看,中国地产的泡沫化进程似乎还没有完结。中国的债券市场正在发生国债收益率曲线平坦化的现象,这意味着中国地产有可能在3年之内走完全部的生命旅程。但同时令人困惑的是,海外市场债券市场的收益率曲线异动皆发生于加息通道,而中国债券市场的乱象则源于央行的窗口指导。所以说,中国地产泡沫未来如何演化,央行未来的动向与政策目标将变得极端重要。从目前的政治、经济环境看,央行在危机关头,修复债券市场防止危机出现的概率要大于主动制造危机的概率。所以,现在开始看空中国房地产市场,无论对买方、卖方而言都不是一种明智的选择。

“奇点”之前，市场等待政策宽松姿态 “奇点”之后，行业走向平稳增长

随着政策周期性单边波动的结束,地产股伴大起大落的时代将基本结束。“奇点”之前,市场等待政策宽松姿态,行业价格自由弹性恢复而始终不得,行业估值于是降低到了历史性的低点。“奇点”之后,行业走向长期平稳增长,需求健康释放。行业虽然告别大起大落,但确实存在真实价值重现的机会。任何融通土地市场和证券市场的制度性改革,都可能是促成地产股表现的催化剂。

决策层将会坚持市场化方向,着力深层次改革,致力于扩大土地供给,平衡市场结构,致力于将保障房建设扩展为综合住房保障,致力于通过预期管理和资金成本管理的抓手确保房价运行平稳。2014年,住宅开发业务还有广阔发展空间。通过对人均使用面积、城市化率、人口增长和旧房拆迁等因素分析,判断中国城镇住宅距离达到绝对饱和还有200亿平方米的发展空间,真实需求足以支持行业销售规模在2019年之前稳定持续增长。

中信证券判断,2014年,全国商品房销售面积、销售额和房地产开发投资规模将分别同比增长2.7%、11.5%和15.3%。行业的报表

盈利水平将会趋势性上升,而实际销售产品潜在盈利水平则将保持平稳。政策是维持行业动态平衡的关键,政策通过预期管理等方式来促成有效需求持续释放。

市场归市场 保障归保障

年末信贷额度紧张、一二线城市重点调控加码、供应放缓将继续制约成交,预计重点城市12月成交环比难以大幅改善,同比在2012年高基数下会负增长,但2014年年初信贷额度的重置将带来阶段性的改善。略有加码的调控政策使得基本面略有降温,但基本面并不会明显恶化,并不会对开发商的销量、盈利产生过于负面的影响,相反,短期政策调控的风险释放,板块估值预计会逐步修复。

中央经济工作会议首次明确将“防控债务风险”列为全年工作的一项主要任务,地方对地产调控动力将有所弱化,房地产行业作为一个增长明确、业绩锁定性强、且严重低估的板块,修复性行情值得期待。

专家表示,本届政府对于房地产的核心发展思路依旧是市场化方向,但是中期市场化并不代表短期调控直接退出。未来中央政府更多将在宏观层面进行总量调控,而不是直接干预房地产市场。房价问题更多将由地方政府层面,根据自身发展来制定不同政策。中央层面通过问责形式督促地方政府做好房地产调控工作。整体上中央给予地方政府更大调控空间,既符合中国房地产市场差异化的发展现实,又符合政府逐步退出调控,“市场归市场,保障归保障”的目标。

经济工作会议内容与习总书记前期“四大关系”相呼应。中央经济工作会议在房地产方面涉及住房模式、加大供给和合理、充分使用土地等问题。整体看,以上内容与习总书记在此前要求发展多层次供应体系,解决“四大关系”提法相呼应。关于“调整供地结构,提高住宅用地比例,提高土地容积率”提法务实而合理。发展符合国情的住房模式在于建立多层次供应体系,把可能性和需要,福利陷阱和住房保障问题解决好。

(孙梦姝)

