

2004 中国西部 房地产财智论坛论文集

中国西部房地产财智论坛组委会

2004
ZHONGGUO XIBU FANGDICHAN
CAIZHI LUNTAN
LUNWENJI

重庆大学出版社

2004

中国图书

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

出版业

2004 中国西部 房地产财智论坛论文集

中国西部房地产财智论坛组委会

2004
ZHONGGUO XIBU
CAIZHI LUNTAN
LUNWENJI
FANGDICHAN

重庆大学出版社

内 容 提 要

本书为“2004 中国西部房地产财智论坛”论文集,共收录了 40 篇论文。论文的作者主要是各高校的房地产专家学者、房地产企业家以及政府管理部门领导、专家。论文以“西部地区经济环境与房地产业持续发展”为主题,囊括了国家房地产政策分析、西部地区投资环境分析、国家土地政策、房地产人力资源、房地产风险、房地产金融、城市建设改造、税收等房地产相关领域的内容。全书收集的论文既有房地产管理和经济方面的理论阐述,也有对房地产行业中实际遇到的问题分析及应对措施建议,值得房地产及相关中介咨询的从业人员参考、借鉴。

图书在版编目(CIP)数据

2004 中国西部房地产财智论坛论文集/中国西部房地产财智论坛组委会编.

—重庆:重庆大学出版社,2004.9

ISBN 7-5624-3274-0

I. 2... II. 中... III. 房地产业—中国—文集 IV. F299.233-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 098022 号

2004 中国西部房地产财智论坛论文集

中国西部房地产财智论坛组委会

责任编辑:王 勇 陈红梅 范春青 版式设计:王 勇
责任校对:蓝安梅 责任印制:秦 梅

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街 174 号重庆大学(A 区)内

邮编:400030

电话:(023) 65102378 65105781

传真:(023) 65103686 65105565

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn(市场营销部)

全国新华书店经销

重庆华林天美彩色报刊印务有限公司印刷

*

开本:889×1194 1/16 印张:14 字数:454 千

2004 年 9 月第 1 版 2004 年 9 月第 1 次印刷

印数:1—1 000

ISBN 7-5624-3274-0/F·373 定价:35.00 元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有 翻印必究

2004 中国西部房地产财智论坛领导小组成员名单

组 长: 李晓红 重庆大学校长

副组长: 刘景元 重庆市建设委员会主任

张定宇 重庆市国土资源和房屋管理局局长

张新益 重庆市城市建设综合开发管理办公室主任

任 宏 重庆大学建设管理与房地产学院院长

2004 中国西部房地产财智论坛组织委员会

主 任: 肖湘绪 重庆大学建设管理与房地产学院党委书记

副主任: 颜 哲 重庆大学建设管理与房地产学院副院长

张仕廉 重庆大学建设管理与房地产学院副院长

杨 宇 重庆大学建设管理与房地产学院副院长

赵 彬 重庆大学建设管理与房地产学院党委副书记

李化民 重庆大学建设管理与房地产学院房地产系副系主任

黄正军 重庆大学建设管理与房地产学院房地产系副系主任

曹小琳 重庆大学建设管理与房地产学院工程管理系系主任

曹跃进 重庆大学建设管理与房地产学院办公室主任

刘贵文 重庆大学建设管理与房地产学院副教授

编者按

西部大开发战略全面深入地实施,投资环境的进一步改善,城市建设步伐的加快,大型基础设施的逐渐完善,为西部地区房地产业的发展带来了蓬勃生机,孕育了无限潜力。然而,随着国家宏观调控力度的加大,信贷和土地管理政策的调整,西部房地产投资环境会发生怎样的变化,如何开拓新的融资渠道,企业怎样理性地借鉴先进经验和运作模式,结合地域特点,走持续发展道路?

重庆大学、重庆市建设委员会、重庆市国土资源与房屋管理局、重庆市城市建设综合开发管理办公室组织召开了 2004 中国西部房地产财智论坛。论坛面向全国征稿,共征集论文 80 余篇,经专家评审后,筛选出 40 篇汇编成本论文集。全书论文以“西部地区经济环境分析与房地产业持续发展”为主题,内容包括国家房地产政策的分析、西部地区城市投资环境分析、国家土地政策、房地产金融等房地产及各相关领域的内容,对房地产及相关中介咨询行业的从业人员具有参考、借鉴价值。

2004 年 9 月

目 录

重庆市房地产投资环境分析	张新益	1
关于我国开征物业税的探讨	任 宏 王 波	6
我国商业地产可持续发展探讨	曹小琳 余晋希	10
房价收入比的运用问题及辅助定价决策	曹跃进 叶堃晖	15
加息预期对房地产市场前景分析	刘贵文 包 俊 李 轶	20
房地产企业人力资源战略管理探讨	肖湘绪 胡 渝	25
住宅产品环境价值核算体系框架研究	叶晓甦 余渝娟	31
旧城改造房地产开发项目中的风险问题	刘玉峰 许 娜	38
中国的经济适用房与新加坡政府组屋的比较	吴学伟 任 宏	42
公司治理模式、财务目标与房地产上市公司财务行为	侯文华	51
城市房屋拆迁纠纷的博弈分析	户 邑 邓 恂	55
中国住宅应提倡向高品质全寿命发展	冯定祥	60
浅析城市经营理念与房地产开发模式	钟模先 雷 洋	65
重庆市“城中村”存在的问题和对策	王 涛 豆一举	69
我国房地产投资与 GDP 之间的相关性研究	孔 煜 魏 锋	75
浅论中国房地产名企开发理念与模式	张龙江	83
应用供应链管理思想,优化房地产开发模式	晏 曦 张 韬	91
房地产金融风险产生的原因及其防范指标体系研究	谢四宝 曹小琳	95
重庆市经济适用住房需求量预测方法探讨	钟 韵 欧显涛	100
城市住宅的过滤障碍及其归因探讨	叶堃晖	105
智能建筑工程的项目风险研究	赵 凤 张仕廉	110
重庆市经济适用房问题的反思	豆一举 王 涛	116
集合资金信托在商业地产销售中的运用	魏映彦 李振路	121
政府工程的投标数学概率和博弈模型	刘海明 李 轶	126

城市房屋拆迁影响因素分析	徐玉晶	王冰松	133	
房地产交易中的道德风险		黄青青	139	
改进汽车加油站工程结算审核工作的认识与建议	曹小琳	陈 圆	何 为	144
诊断,商业地产——积极开展商业房地产项目后评价		黄 恺	148	
房地产营销影响因素的解释结构模型分析	陈清虎	杨建伟	155	
浅析房地产开发中的土地供应问题		熊 欣	159	
我国现行土地供应制度的风险思考		廖玉娟	163	
基于 GIS 的城市土地用途适宜性定量评价	杨琼梅	叶晓甦	168	
浅谈城市化进程中失土农民的生活保障问题		王博东	175	
浅议房地产价格评估风险及其防范		胡 钧	179	
我国推行物业税改革的可行性分析	刘 永	项 勇	185	
浅析房地产开发企业的成本控制		杨莉琼	191	
房地产业融资新动向——对发展房地产投资基金的探讨		黄 华	195	
浅谈宏观调控下的重庆房地产业		李朝军	200	
贵阳市房地产投资环境分析		王艳丽	204	
我国住宅抵押贷款证券化制约因素分析		赵俊杰	211	

重庆市房地产投资环境分析

张新益

(重庆市城市建设综合开发管理办公室 400015)

摘 要:房地产投资环境为房地产投资者提供了一个表演舞台,对投资者开发经营的成败及效益的高低具有客观的保障和制约作用。为了避免盲目投资,在进行房地产项目投资之前,必须充分了解投资地的宏观投资环境。本文针对重庆市目前的房地产投资宏观环境,从经济发展规模、固定资产投资、居民消费能力、城市建设和未来规划等方面分析了当地的宏观投资环境,并对今后重庆市房地产市场发展趋势进行了预测。

关键词:房地产 投资环境 发展趋势

房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业,在经济增长和社会发展中发挥着越来越重要的作用。房地产投资价值量大、周期长、产品位置固定,易受国家宏观调控政策以及城市规划的影响,这使得房地产投资对投资环境的要求更为严格。目前重庆市房地产业正处于稳步发展时期,系统分析影响重庆房地产投资的各种外部环境,并对今后房地产市场发展趋势进行预测,为企业进行房地产投资的决策和政府有针对性地改善房地产投资环境提供参考具有现实意义。

1 重庆市房地产投资环境分析

1.1 重庆市房地产发展的经济环境

房地产业的兴衰与当地经济发展大气候息息相关,经济环境是影响投资效益的关键因素,是房地产投资环境中最重要内容之一。经济结构、经济活力与通货膨胀状况反映了一个地区的总体经济状况,是房地产投资时首先应该考察的问题。

重庆是西部大开发的重点城市,是西南地区最大的城市和水陆交通枢纽,拥有悠远的历史,工业门类齐全,配套能力强。通过多年的发展,已形成了汽车、摩托车等一批带动能力较强的支柱产业、优势行业和拳头产品,促进了重庆经济迅速发展。2003年重庆市国民经济保持快速增长、低通胀、高效益的良好运行态势,综合实力继续增强,全年实现国内生产总值2 250.56亿元,是重庆直辖以来经济增长速度最快的一年。经济运行质量稳步提高,结构调整进一步深化。通过政策导向,产业结构逐步优化,第一、二、三产业比例关系为:15.0:43.4:41.6。财政收入继续保持较快增长,金融运行平稳,对外贸易回升,企业活力增强,企业家信心上升。房地产业是经济运行的“晴雨表”,随着重庆经济发展水平的不断提高,重庆房地产业得到迅速发展,已经成为拉动重庆经济增长的支柱产业。

1.2 重庆市房地产发展的政策环境

政策法规环境起着调整投资关系、保障投资利益、调节投资行为的作用。它的运行可以通过行政手段、经济杠杆、法律规范来实现。

1.2.1 城镇化建设提速

重庆市委二届三次全委会通过了《加快实施城镇化战略的决定》,提出城镇化建设目标:主城区做强、

做靓,成为城镇人口达到 600 万人左右的特大城市;万州、涪陵、江津、永川等大中城市做大、做优,建成为 50 万人口以上的大城市或区域性中心城市;其他 25 个区县(自治县、市)政府所在地的绝大多数做特、做精,建成为 20 万人口以上的中等城市;少数建成为 5 万人以上的小城市。把重庆建设成为一中心、多组团、城镇群集合的现代化大都市。分 3 个阶段推进,2005 年全市城镇化率达到 41%,赶上全国平均水平;2010 年城镇化率达 50%,到 2020 年,城镇化率达到 65% 左右,进入全国先进行列。城镇化建设水平的提高,为房地产开发提供了有力的需求支持。

1.2.2 行政审批制度改革深化

通过对全市的行政许可项目进行清理,重庆市政府取消和调整了一批行政许可项目。《行政许可法》从 2004 年 7 月 1 日起实施,投资软环境进一步改善,这次行政审批改革以建设领域行政审批改革为突破口,理清审批程序,减少审批环节,明确审批时限,加强监督制约,使涉及建设项目的计划、规划、用地、建设、人防、地质等的审批,内容公开透明,环节简化,监督有力,收费规范合理。行政审批制度改革有效地缩短了房地产开发周期,提高了开发效率,改善了房地产投资环境。

1.2.3 土地供应政策和供应方式为房地产开发提供了良好的源头准备

在房地产市场环境中,作为生产要素和产品载体的土地尤为重要。土地所有权归国有,而土地使用权作为商品进入流通领域,有偿、有期、有条件地进行买卖是房地产发展的必要条件,土地政策和土地开发的现状则是影响房地产投资的主要因素。2003 年国土资源部出台了《协议出让国有土地使用权规定》,商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地将不得以协议出让的形式获得国有土地使用权。重庆市在全国率先实行土地出让金征收前移制度,先缴土地出让金,再为其办理行政审批手续。目前,重庆市两大土地储备机构可以保障房地产开发用地。坚持经营性用地,通过土地有形市场这一平台,采取招标拍卖、挂牌等公开方式,集中统一供应土地,企业以自身的实力来竞标,建立公开、公正、透明和依法运作的土地市场,使土地资源优化配置。这些均为房地产市场提供了良好的源头准备和投资环境。

1.2.4 危旧房改造工程政策优惠

重庆市政府在加强对危旧房改造工程的规划管理和投入力度的基础上,对于凡列入改造计划的危旧房片区,均采取政府统一拆迁。同时加强税收管理,落实相关优惠政策,所得税、营业税、契税享受国家有关房地产市场的税收政策。为减轻危旧房改造工程的费用负担,有政策依据的收费项目,按下列规定征收:改造中用于开发建设的土地出让金,经市政府批准后可全部用于危旧房改造;城市建设配套费采取拆除面积冲抵新建面积部分免收,安置面积大于拆除面积部分减半征收;按国家有关规定就地同步配套建设防空地下室的,免收结合民用建筑修建防空地下室易地建设费,因条件限制不能同步配套建设的,减半征收;城市园林绿化建设费和集中绿化建设费,以区为单位,按拆房建绿面积冲抵;减半征收房屋所有权登记费,建设项目环境影响报告审评费,招投标业务费,防雷装置安全检测验收收费等 22 项费用;免收城市房屋拆迁管理费,外商投资场地使用费等。市政府今后出台涉及城市建设方面的行政事业性收费项目,一律减半征收。

1.3 重庆市固定资产投资形势

作为西部大开发的重要战略基地,2003 年重庆市固定资产投资保持了较快的增长势头。全社会固定资产投资总量创历史新高,达 1 269.35 亿元;基本建设投资居于主导地位,全年完成投资 665.49 亿元,占全市固定资产投资的比率为 52.4%;重点工程建设项目进展顺利,全年新开工重点建设项目 27 项,续建 53 项,完工或基本完工 25 项,共计完成投资 344.95 亿元,占全社会投资总量的 27.2%。随着投资的持续增加,重庆市的房地产市场日趋活跃。

1.4 重庆市城市基础设施建设现状

城市基础设施环境是房地产投资环境中的硬环境。基础设施项目具有公共性和非排它性,是一切生

产经营的前提,因而营造一个好的基础设施环境是吸引外来资金的必要手段。对房地产投资而言,区域内的交通系统十分重要,因为房地产是不动产,具有位置固定性,它的开发、使用、经营都要以发达的交通网络为依托。便捷的交通网能增加各类房地产项目分布的自由度,因此基础设施环境是房地产开发投资考察的一个重要方面。

2003年重庆市基础设施建设全面提速,“8小时重庆”通达工程、“长万”高速公路、万州五桥机场、城市电网和农村电网改造二期工程等项目建成投入使用。轨道交通较新线、渝怀铁路、渝邻高速公路、江北国际机场扩建和“半小时主城”畅通工程、“泽渝”工程等在建项目进度加快。重庆至长沙高速公路、寸滩集装箱码头一期、彭水电站、大学城等项目开工建设。主城区过境外环高速公路、玉滩水库等重大项目前期工作进展顺利。新建广场38个,新增城镇日供水能力 6.34万 m^3 ,长生桥垃圾填埋场及主城区天然气改扩建工程完成投资1.16亿元,新增城镇公共绿地 510.85万 m^2 。城市基础设施建设步伐加快,扬尘污染防治工作稳步推进,城市整体形象得到有效提升,人居环境质量继续改善。

1.5 城市居民收入继续增加,消费能力加强

随着居民收入的继续增加,人民生活水平的不断提高,对于住宅的改善型需求也随之增加。2003年,重庆城市居民人均可支配收入8094元,城市居民人均消费性支出7118元,比上年增长11.9%。其中,交通与通讯支出增长28.5%、居民支出增长24.7%、衣着支出增长18.8%。城市居民恩格尔系数为38.0%。

市场物价平稳,居民消费价格指数100.6%。卫生事业继续发展,社区预防保健工作得到加强,人民健康水平提高。计划生育和综合服务水平提高。重庆市民的消费能力日益提高,全年社会消费品零售总额达837.61亿元。城乡居民2003年末储蓄存款余额为1896.56亿元,为重庆房地产市场需求提供了充足的资金来源。

1.6 重庆城市的未来规划发展方向

房地产投资对城市规划这一行政手段特别敏感,在进行房地产投资时必须考虑城市规划,特别是城市基础设施建设规划和城市土地利用规划等。新编制的《重庆市都市区总体规划》期限为2004—2020年,规划未来的重庆主城区将比现在的主城区扩大4倍以上,未来的都市区比现在扩大了1倍以上。都市区总体规划分为3个层次,分为 5473 km^2 的都市区、 2616 km^2 的主城区和 713 km^2 的主城核心区,为重庆房地产市场的发展提供了广阔的空间。

日前市政府批复的“主城区近期建设规划”中,2003—2007年,重庆市将有542个重点建设项目陆续上马,两江再添6座桥,分别是正在建设的菜园坝长江大桥、石板坡长江大桥拓宽及配套工程、红岩嘉陵江大桥(江北—化龙桥)、朝天门长江大桥(弹子石—江北)、鱼洞长江大桥(大渡口—鱼洞)、东阳嘉陵江大桥(北碚城—东阳);另外,朝天门—弹子石、朝天门—江北城的两江越江隧道的前期准备工作也将启动。

构造立体交通,水路、铁路、航空、高速路,4个立体交通体系将形成重庆对外交通的“大动脉”。未来5年,重庆市在打造主城区内部交通系统的同时,也在构建水陆空立体交通,沟通重庆与外界。重庆市将在5年内,新增18个中、小型港区,以及一批大型港区。另外,九龙坡港区将从2004—2006年进行续建,随时接纳万吨船队。到明年,机场航站区扩建及配套设施扩建工程将使重庆江北机场将变大和更加现代化,满足重庆经济增长的需要,也为重庆房地产投资环境的改善和房地产市场的进一步发展提供了必要的设施准备。

2 重庆房地产市场分析

2.1 重庆房地产市场现状

近年来,重庆市政府出台了一系列整顿市场经济秩序、促进房地产市场健康发展的政策,重庆房地产业呈现持续、快速、健康发展的好势头。开发投资量持续增长,投资结构趋于合理;商品房市场销售活跃,销售总量逐年上升,价格稳中有升;消费环境初步改善,管理工作逐步规范,房地产行业发展趋于成熟。外地企业来渝投资房地产增多。

截止 2003 年末,重庆市在信用档案网络上登记造册的房地产开发企业共有 1 568 家,房地产开发投资占全社会固定资产投资的比例为 25.8%,房地产业增加值占 GDP 的份额由直辖前 1996 年的 1.8% 上升到 3.9%;占第三产业的比率也由 5.2% 上升到 9.4%。2003 年,房地产开发投资 327.89 亿元,房地产开发投资的高速增长成为推动全市固定资产投资增长的主要因素。其中,住宅投资全年完成 177.43 亿元,占房地产完成投资比例达 54.1%。商品房销售面积 1 316.83 万 m^2 ,商品房销售额 210.23 亿元。

近年来,共有 30 多家外地企业在渝正式投资房地产项目。例如,浙江华立、福建融侨、北京裕汇集团、北京金融街、上海中华企业、香港瑞安集团等先后进入重庆进行房地产开发,这些企业明显具有 2 个特点:一是集中在国内外知名品牌企业或企业集团,资金实力雄厚;二是投资项目巨大,市场效应明显。

2.2 重庆市房地产市场发展趋势

2.2.1 重庆市房地产需求将持续走高

一是随着城镇居民可支配收入持续增加,使居民住房消费能力进一步提高,住房改善型需求有新的增长;二是 2004 年重庆市继续进行危旧房改造工程,计划完成 200 多万 m^2 左右的拆迁任务,安置型住房的需求在一定程度上支撑房地产市场需求;三是城市化步伐加快,按照重庆城市化发展战略部署,2005 年全市城市化率将达到 41%,每年约 60 万农民转为城镇人口,仅此一项就为城市房地产市场增加 1 200 万 m^2 以上的住房需求;四是围绕加快城市化进程,小城镇开发将成为新的投资增长点。

2.2.2 房地产投资将继续在高位上扩张

从决定房地产开发市场发展方向的土地、资金、市场、未完工程投资这 4 个因素来看,重庆房地产开发投资还将持续在高位上扩张运行。一是土地储备增势强劲。2003 年全市房地产企业购置土地 1 637.19 万 m^2 ,比 2002 年增长 24%;已完成土地开发 842.35 万 m^2 ,还有近一半的已购置土地未完成开发。二是房地产开发企业充裕的资金准备为投资扩张提供了保障。2003 年全市房地产开发企业本年筹集到位的开发资金达 422.33 亿元,比上年同期增长 52.9%。三是消费者日益增强的购房欲望驱使开发商加大投资。2003 年全市房地产开发商预售商品房所收的定金及预收款达 151.26 亿元,增长 71.6%。四是未完工程量较大,后续投资需求旺盛。2003 年,全市房地产开发企业在建施工的房屋面积 5 287.80 万 m^2 ,其中竣工 1 676.97 万 m^2 ,尚有 3 610.83 万 m^2 没有竣工,因此 2004 年的房地产投资需求仍然比较大。

2.2.3 大盘的规模化、集成化开发,愈来愈成为一种发展趋势

目前,重庆楼市从 10 万 ~ 200 万 m^2 的楼盘不断推出。主要有以下几个特点:一是开发商实力较强,这些企业具有相当的知名度和较强的开发实力,拥有一定的品牌号召力;二是项目定位水平较高,不仅注重居室空间设计和立面设计,更注重内部配套和景观设计;三是在很大程度上提升了楼市的整体品质,并受到消费者的青睐。大盘的规模化、集成化开发,将愈来愈成为一种发展趋势。

目前重庆房地产行业正处于变革与创新时期,政策环境、需求环境、竞争环境都在急剧变化。从微观

上看,房地产开发企业必须根据市场规则的变化,适时调整企业自身的开发经营战略,开拓创新,保持较强的市场竞争能力;从宏观层面上看,政府有关宏观调控部门需要根据总体的特征以及房地产行业自身的特性制定并实施措施,促进整个房地产行业的健康化。我们必须抓住重庆市房地产业正面临西部大开发、重庆直辖以及城镇化建设全面提速的良好发展机会,切实转变观念,扎实做好工作,采取有效措施,建立良好、稳定、规范的房地产投资环境,充分发挥工作中的主动性和积极性,振奋精神、开拓创新,全面开创房地产业发展的新局面,使房地产业为重庆经济的发展做出新的更大的贡献。

参考文献

- [1] 方维慰. 房地产投资环境研究初探人文地理[J]. 人文地理, 2001. 12(6)
- [2] 邓宏兵. 投资环境与影响初步研究[J]. 华中师范大学学报(自然科学版), 2000. 9(3)
- [3] 周诚. 论房地产投资环境[J]. 中国房地产, 1995. 7
- [4] 李丽辉. 论构建西部良好投资环境的意义和措施[J]. 西安邮电学院学报, 2003. 4(2)
- [5] 重庆市政府工作报告[R]. 2004. 1
- [6] 统计年鉴. 重庆: 2004

Environmental analysis of real estate investment of Chongqing

Zhang Xinyi

(Office of Urban Construction and Synthetical Development, Chongqing, 400015, China)

Abstract: The investment environment of real estate offers a performance stage to the real estate investors, and it also has an objective guarantee and restrictive function to success or failure and benefit which were produced in the investors' running. In order to avoid haphazard funding, before investing, we must understand the macroscopic investment environment of the investment. Aiming at the present macroscopic investment environment of real estate in Chongqing, this paper analyses the local macroscopic investment environment from such respects as the scale of development of economic, investment in fixed assets, resident's consuming capacity, urban construction and planning in the future, etc., and forecasts the market's developing trend of real estate in Chongqing.

Key words: Real estate; Investment environment; Developing trend

作者简介:

张新益,男,重庆市城市建设综合开发管理办公室主任。

关于我国开征物业税的探讨

任 宏 王 波

(重庆大学建设管理与房地产学院 400045)

摘 要:目前许多国家已经开征物业税,我国也预计征收物业税。开征物业税对我国的房地产健康发展将起到重要作用,但是目前还是存在一定的问题。本文通过对开征物业税所带来的正面、负面影响和存在问题的解决办法的探讨,为我国房地产开征物业税提供一定的理论依据。

关键词:物业税 影响 解决办法

2003 年 10 月 11 日至 14 日在北京召开的十六届三中全会上,公布了《中共中央关于完善市场经济体制若干问题的决定》,其中明确提到:“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税,相应取消有关收费”。

物业税,顾名思义就是对物业所有者或使用人,按物业课税价值征收的一种“财产税”或“地产税”。征收物业税,作为筹集地方政府收入的主要手段,是世界各国普遍的做法。各国对它的称呼不尽相同,有的叫“物业税”,有的叫“房地产税”,有的叫“不动产税”,我国香港叫“差饷”。不管名称如何,实际上它就是一种房地产税,是一种财产税。

物业税改革的基本框架,是将现行的房产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等收费合并,转化为在房产保有阶段统一收取的物业税。也就是说,把现在买房子前已经交的税,放到买房子后,按年缴交。

上海的物业税征收已经露出端倪,目前有关方面正在酝酿按月征收物业税的方案,估计近期将向市政府提交。

对于征收物业税,大家是众说纷纭,而我国实行物业税主要目的就是要统一规范房地产税制,所以在此对其产生的正面和负面影响进行探讨。

1 物业税带来的影响

1.1 开征物业税可以降低购房成本

从理论上说,在购买新房这一环节上,消费者至少可降低 10% ~ 20% 的购房成本。据建设部专家赵燕菁估算,假如以现在的建设成本为 100 元/m² 计算,把地价和其他费用所占建设成本的比例降到国外的一般水平,房屋建设成本将会降到 58 元/m²,从而降低购房“门槛”,增强老百姓改善住房的机会和能力。

据某地产研究机构人士分析,由于地价和相关税费分 70 年交,也就意味着占住宅成本 50% 多的地价和相关税费在销售时只需先缴纳 1/70,其余在剩余的 69 年中分别缴纳,下降了 $(70 - 1)/70 = 98.57\%$,表现在房价中,成本就下降了 $50\% \times 98.57\% = 49.29\%$ 。考虑到需求提高导致发展商在经营中的其他因素,将其中的 10% 份额据为己有,也有 39% 以上的降低幅度。

1.2 减少房地产投资开发风险,摆脱房地产泡沫的冲击

居高不下的土地出让金加大了国内房地产开发投资的风险,而最终这一风险又将加大金融部门尤其

是银行的风险。自 2003 年以来,中国人民银行及中国人民银行监督委员会等国家权威部门业已加大了对银行金融风险的监察,如何防范因房地产投资引发的金融风险问题早已引起了国家权威部门的关注。开征物业税,从而大幅度地挤出土地出让金的泡沫,进而减少房地产投资开发风险,最终使金融系统摆脱房地产泡沫的冲击,提高金融系统防范房地产金融风险的能力。

1.3 开征物业税能进一步规范并有效地均衡甚至增加国家税收

我国现行的房产税仅针对经营性质的房屋,不仅征收面过窄,而且容易导致个别方面负担过重。新物业税开征,不仅能有效均衡各方税务负担,而且也能大大拓宽税收征收面,增加国家税收。

1.4 开征物业税能有效打击房地产市场的“炒楼风”

开征物业税,会加大“炒楼”者的投资成本,在购房“门槛”大幅下降而使用成本大幅提高的情况下,“炒楼”的风险会因此而增大,故而会阻止相当部分投机“炒楼”者。

1.5 开征新物业税能有效打击房地产商“圈地”风潮

政府早已对一些房地产企业“圈地”、“炒地”之举加以警惕甚至产生反感。税收新政的实施,显然会抑制国内近年来甚嚣尘上的“圈地”、“炒地”风潮。从这个意义上说,物业税其实是一次新土改,是房地产行业持续、健康发展的保证。

1.6 开征物业税能有效调节社会贫富差距

通过对居住豪宅者课以高税,对贫穷家庭居住劣房者减少征税甚至减免税费,是调节社会贫富差距、维护社会稳定的有效举措。

1.7 开征物业税会导致移民潮,使郊区经济迅速发展起来

当一个地区的地税随着经济发展而比周边地区高的时候,也就意味着地区生活成本的提高,在与收入、环境的权衡之下,部分人将选择迁移到地税更低的城市居住,导致城际间移民潮的出现。而随着城郊城市化进程的加快,环境的差距日益缩小,市区的人就可能迁移到城郊居住,从而为这些片区的房地产发展带来重大机遇,经济也随之发展起来。

除此之外开征物业税还可以扩大地方政府的财政收入,形成持续稳定的城市建设和维护资金来源,可以改变目前地方政府的短期行为,促进城市土地资源的合理配置,成为政府调控房地产市场的有效手段等。

2 开征物业税存在的问题

2.1 旧有物业征税存在的问题

不少业主都有这样的疑问:“我们这些买了房的业主,已经承担了很高的房价,今后如果还要征收物业税,是否有欠公平?”;还有人担心,开征物业税后,“买房出租”的利润会“缩水”,进而动摇投资类物业的市场前景。

2.2 开征物业税会影响城市建设的快速发展

目前国内城市土地均采用批租形式,其好处是地方政府能在短时期内“收到”巨额资金从而增加城市基础设施投入以改善城市交通、美化城市面貌等。开征新的物业税后,目前各地政府能够在短时期内“收

取”的巨额资金将会分散到 50 年甚至 70 年来收取。众多面临建设资金困境的城市该如何加快城市建设与发展?

2.3 开征物业税将增加不动产评估市场的压力

由于征收物业税以后,房产必须每年进行评估,评估的工作量之大难以想象。据估计,不动产评估市场将增长 100 倍,那么这种评估业务的费用应该怎么付,由谁来付,这些都是难解决的问题。

2.4 房产的评定指标存在异议

因为各个客户购房选择的依据不同,有的是因为环境,有的看中的是地理位置,有的是由于交通等,所以当小区周围的一些环境或配套改变后,对物业税的价格的涨跌因人而异,那会造成一些纷争。尤其是购买别墅的客户,其看中的主要是环境,若在其附近增加超市、大商场等,势必会影响到其环境,但另一方面又使其配套完善,所以对其评定有一定的难度。

并且不少业内人士提出疑问:《物业法》还未出台,收取物业税的条件尚不具备,时机有待成熟。有的专家则进一步认为开征物业税可能会治标不治本。中国城市经济学会副会长刘维新就此提出:房地产的税制改革,应该从税率、税金、税种、免税等方面全面考虑,而不仅是开征物业税,物业税解决不了房地产税制中存在的根本问题,所以物业税的征收还有许多问题要解决。

3 开征物业税存在问题的解决办法

3.1 针对老的物业收费采取过渡的措施

在新税法实施的一定期限内,对老的房地产采取过渡措施。其中之一是对新房和旧房采取不同的税率和征税办法,在新房税额的调整上考虑土地出让金的因素,而旧房的税率调整暂时不考虑土地出让金并入的因素。

3.2 在国内某地首先试行开征物业税

因为在我国物业税还是首次征收,大多数人不是很了解,在某个地方进行试点,将使其真正含意被普通老百姓接受。并且在试行阶段一旦出现未曾想到的问题时,可以马上解决并为以后在全国范围内开征提供一定的借鉴。

3.3 物业税的开征不宜超出普通家庭的承受能力

物业税开征标准有多高,这同样是业界极为关注的一个问题。据悉,曾有专家建议,采用房屋原值 30% 作为“应纳税物业价值”,税率不宜高于 0.5%。如以一套 50 万元的房屋为例,扣除 30%,余下 70% 即为 35 万元,最高 0.5% 的税率即 $35 \text{ 万元} \times 0.5\% = 0.175 \text{ 万元}$,即 50 万元的房屋每年缴交 0.175 万元——每月缴交 140 多元,应尚未超出普通家庭的承受能力。

3.4 在开征物业税之前,评估的指标和方法应首先统一确定

在开征物业税前,这些指标和方法都应该确定,并且公开,这样购房者才能具体地了解物业税。在评估过程中也应该采取公开的形式,一方面使交费者知道自己所交费用来源;另一方面使评估工作透明化,防止评估中腐败行为的发生。

物业税不是 TNT,出台不是为了轰炸市场,而是为了规范市场,促进理性消费的制度性转变。虽然征收存在一定的问题,但优点大于缺点,可以为我国房地产的事业健康发展起到积极的作用。综上所述,只

要我们很好地处理其中的问题,那么,物业税的征收阻力还是较小的,所以物业税的征收势在必行。

参考文献

- [1] 沈晓晖,张小宏.深化税费体制改革,促进我国住宅业发展.中华人民共和国建设部网,2000.1.1
- [2] 刘洪玉.关于我国房地产税制改革与开征物业税的若干思考.焦点房地产网,2004.3.6

The Discussion of Levying the Property Tax about Our Country

Ren Hong Wang Bo

(Faculty of Construction Management and Real Estate , Chongqing University, 400045, China)

Abstract: A lot of countries have already levied the property tax, and our country has been expected to impose the property tax too. The property tax offers great function for the things that the real estate of our country is developed in a healthy way, but levying the property tax has the problem that sure in our country at present. This paper discuss being for levy to bring front , negative effect and solutions of existing problems of property tax, it can offer certain theoretical foundation for the thing that the real estate of our country levies the property tax.

Key words: Property tax; Effect; Solution

作者简介:

任宏,男,四川江津,重庆大学建设管理与房地产学院院长、博导,主要研究方向:工程项目管理、技术经济与管理。

王波,女,山东,重庆大学建设管理与房地产学院硕士研究生,主要研究方向:管理科学与工程。