

<<房价与物业税>>

图书基本信息

书名：<<房价与物业税>>

13位ISBN编号：9787111242338

10位ISBN编号：7111242335

出版时间：2008-6

出版时间：机械工业出版社

作者：徐滇庆

页数：141

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房价与物业税>>

内容概要

本书中，作者认为，中国房地产市场正处在一个非常特殊的时期，由于供不应求，资金流动性过剩，再加上全球性的资产重新定价，要想切实调控房价，物业税的出台意义重大。

作者从经济学角度详细分析了中国房价的构成和影响因素，重点讨论了房地产业的资金结构和房地产业对中国的银行以及整个金融体系的影响，并阐述了当前环境下出台物业税的作用和必要性。

<<房价与物业税>>

作者简介

徐滇庆，1967年毕业于东北大学自动控制系，1981年获得华中理工大学经济管理硕士学位。

1984年进入美国匹兹堡大学经济系，1990年获得博士学位。

从1990-1994年任教于加拿大萨斯喀彻温大学经济系，现为加拿大西安大略大学修伦学院经济系终生教授。

应聘担任北京大学、东

<<房价与物业税>>

书籍目录

前言1 低迷声中看房价2 去伪存真，把握房价变化趋势3 画蛇添足双限房4 房价与理性预期5 房地产宏观调控的着力点6 房地产税负的转移7 房价与货币紧缩政策8 真紧缩还是假紧缩9 财产性收入与贫富差距10 廉租房考验以人为本11 严肃金融纪律，防范房地产业的风险12 严谨学风与赌徒意识13 物业税的立法程序14 房地产税制改革势在必行15 为什么要开征物业税16 物业税税率的确定17 开征物业税的可行性分析18 开征物业税对经济系统的影响19 解放思想，推进物业税改革

<<房价与物业税>>

章节摘录

1 低迷声中看房价 2007年11月以来,全国各地商品房交易额普遍下降,在房地产市场低迷的时候,新闻媒体上不断传来消息,好像房价就要下降了。

在报纸上看到大字标题“深圳房价加速下滑”,“广州房价拐点将现?”

据说,在中央电视台的《经济半小时》节目中,有人宣布广州的房价暴跌了20%。

有的房地产老板站出来呼应房价下落。

例如,万科的王石公开表示:“我承认楼市拐点确实已经出现。”

于是,有人提问:“珠三角房市低迷,北京是否会受影响?”

房价暴涨,民怨沸腾。

老百姓对于高房价早就恨之入骨,巴不得房价早点跌下来。

作为学者,我历来不喜欢通货膨胀,更不喜欢房价飞涨。

倘若果真能够将房价压下来,未尝不是一件好事。

可是,做研究不能感情用事。

在房价研究上尤其要冷静,要坚持说真话,为老百姓说话。

房价变动反映出经济规律。

无论是什么人违背经济规律,都要受到惩罚。

过去是这样,现在是这样,将来还是这样。

对于规律,我们一定要有敬畏之感。

要了解潮流,才能驾驭潮流,保护自己,发展自己。

房价和其他物价一样,有涨必有落。

世界上只涨不落的房价从来就没有存在过。

但是,如同潮起潮落一样,房价变化也有其内在的规律,和人们的偏好没有多少关系。

并不是你喜欢什么,它就按照你的愿望变化。

当前报道的房价数据扑朔迷离,有人说:“有关房价的数据都是真真假假,任何根据统计数据所做出的判断都让人半信半疑。”

这就需要我们下点工夫,去伪存真。

首先,有些房价变动属于正常的营销策略。

在宏观调控政策下,房地产投机活动受到抑制,自然减缓了房价上涨趋势。

某些被夸张推高的房价出现调整,也是意料中事。

例如,有的房地产商将原本每平方米(以下简称平米)12 000元的住宅喊价15 000元。

如今打个折,卖13 000元。

这只能属于房地产的营销策略,算不得降价。

上海有个豪宅楼盘叫汤臣一品,要价每平米11万元。

其实,开发商压根就没打算卖,不过借此做个广告,把汤臣一品放在前头,而借机将汤臣集团其他的房子卖一个好价钱。

如果哪天汤臣一品的价钱改为10万元每平米,难道是真的降价吗?

去菜场买菜。

“多少钱一斤?”

“两块。”

“一块卖不卖?”

“行,你要几斤?”

连卖菜的老太婆都知道营销策略。

难道你花一块钱买的青菜还占了什么便宜?

开发商要价肯定高于真实价格。

在供不应求的情况下,房价取决于购房者愿意支付的上限。

由于住宅的地点、环境、楼层、朝向、结构、质量等各不相同,房价自然也大不一样。

<<房价与物业税>>

因此，房地产商一定先喊出一个比较高的价，然后慢慢地降，直到摸准购房者愿意支付的上限为止。当我们讨论房价的时候，要从时间序列数据来判断房价的变化趋势，拿房地产商开出的楼价来讨论问题，难免出现严重的扭曲。

其次，房市低迷并不等于房价要下降。

在房地产市场上，谁的信息最多？

毋庸置疑，买的没有卖的精。

房地产商的信息要远远超过政府部门和普通购房者。

从理论和经验出发，如果房价真的要下降了，房地产商肯定要抢先出手，抛售楼盘。

如果在短期内楼盘供应量突然上升，那么很可能将出现房价下降。

可是，各个大城市商品房交易额都出现萎缩。

房地产商普遍捂盘惜售，说明他们估计房价还要上升，既然房价还要上升，何必急着出售。

按照一般情况，在年底应当出现楼盘促销。

佑威房地产研究中心主任薛建雄认为：“开发商在年底进行楼盘促销并不少见，一是临近年关，开发商都想冲刺一下，完成既定目标，甚至为把当年业绩做得更漂亮些；二是年尾也是开发商回笼资金的时候，要做财务报表，还要还银行贷款、工程结款等，所以多卖点房回收点资金也是好的。

不少楼盘在今年二、三季度上海楼市回暖时涨得太快，到年底还剩些房源，但看到调控来袭、交易冷清，便主动调价促销。

但问题在于，开发商的营销策略的改变并不代表他们就看空明年的上海楼市。

”从各地数据来看，理应出现的售楼高峰并未出现，这表明，许多房地产商正在等待着下一波涨价。

在年底出现楼市低迷的主要原因是银行按揭贷款的额度控制。

各家银行都有按揭贷款的额度控制，由于房价暴涨，许多银行到10月份就已经完成了按揭贷款的贷款任务。

银行将贷款的水龙头一关，房地产市场自然冷却下来。

第三，即使出现了拐点，也并不意味着房价下跌。

王石估计楼市的拐点已经出现。

姑且不论他的判断是否正确，许多人误解了拐点的经济学意义。

在经济学中拐点（Inflection Point）有着很明确的定义：表示曲线由加速增长转变为减速增长，由凹曲线变为凸曲线，曲线的二阶导数在这个点为零。

值得提醒的是，在这个点之后曲线仍然上升，具有正斜率。

说白一点，出现拐点只不过表示房价的涨速没先前那么快，但是还是在上升。

拐点和房价的最高点完全是两码事。

如果王石讲的是经济学意义上的拐点，那么他说的还有几分道理，如果他说的是达到最高点，从此房价就要下降，就不对劲了。

第四，当我们讨论房价的时候，应当区分具体楼价和房价指数。

按照国务院24号文件，必须用70%以上的面积兴建90平方米以下的小户型住宅。

可是，2007年1月到10月，全国90平方米以下住宅开发投资占住宅总投资的比重只有21.46%。

众所周知，小户型的总房价肯定低于豪华大户型。

如果认真执行国务院文件，多盖些小户型住宅，那么平均房价肯定会降下来。

不过，如果70%以上的面积被用于建设廉租房、经济适用房和小户型住宅，今后可以用来盖大户型住宅的面积肯定大幅度减少。

开发商没有土地就即没有了用武之地，在土地招拍挂中，他们肯定要争先恐后地举牌，直到把地价拍到天上去。

随后，他们盖的豪宅也肯定会卖天价。

如果拿大城市中心的那些豪宅来说事，房价肯定还要涨；如果拿整个城市的房价来计算，在包括廉租房、小户型住宅、经济适用房之后，房价指数确实有可能下降。

在任何时候个别楼盘或者个别地区的房价都有可能波动，但是，从全国来讲，房价由三大因素决定：供求关系、货币流动性过剩和资产重新定价。

<<房价与物业税>>

在供求关系上，房地产市场上的需求除了正常需求之外，还有投机需求。

近年来，住房正常需求十分旺盛。

城市人均住宅建筑面积在2003年为23.7平方米，2004年为25平方米，2006年为26.1平方米，几乎每年都增加一平方米。

2006年全国人口净增700万，农村进城人口1780万，结婚的新人有980万对。

城镇居民人均可支配收入在2005年是10 493元，2006年增加为11759元，净增1266元。

在2007年这些因素非但没有减弱，反而更强地继续推动房价上升。

显然，对于居民的正常需求，我们不仅不能打压，还必须加以鼓励和保护。

从供求关系来看，推动房价上升的因素很强，而导致房价下跌的因素并不强，因此，在较长时期内房价还处于上升通道。

房地产政策要管的是过度投机需求。

毫无疑问，在某些地区的房价暴涨中，投机因素起到了推波助澜的作用。

深圳就是个明显的例子。

在2005年全年内深圳购买二套及以上房产的购房者为7553人，占全市交易套数的20%左右。

在某项二手房市场的问卷调查中，64%的人表示购房用途是自住加投资。

在2006年，深圳置业者中大约30%的人在取得产权证之后半年内转手出售。

这都说明在深圳房地产市场上投机活动相当严重。

整治过度投机靠的是财税、金融和土地政策，简单地喊口号，或者采用行政手段来打压房价并不能达到预期目的。

说到底，房价是一个金融问题。

在短期内房价上涨的原因是资金流动性过剩，在较长时期是由于资产重新定价。

目前，推动房价上升的最重要的因素是资产定价。

2008年2月，消费价格指数（CPI）为8.7%，2007年12月21日，1年期存款利率上调为4.14%。

扣除5%的利息税之后，仅为3.67%，低于通胀5个百分点。

受到多种因素的牵制，利率在短期内升不了多少，而通货膨胀率也降不下来，利率将严重地困扰我们的金融体系。

按照经济学理论和过去多年来的实践，只要有负利率，银行中的居民存款就会流动。

2007年城乡居民存款规模在17万亿元左右，其中活期和短期占40%~50%，也就是说，有大约7万亿~8.5万亿元资金具有很强的流动性。

但这些钱会往哪里流呢？

按照2006年的数据，中国老百姓除去日常消费、投资之外，购买商品房用了2万亿元，还往银行里存了2万亿元。

在负利率的情况下，老百姓还会继续把钱存进银行吗？

在2007年4月城乡居民存款余额下降了1674亿元，这是多年来的第一次下降。

在该年5月又下降了2859亿元。

随后，只有一个月略有上升，其他各月都在下降。

到了10月份，突然下降了5092亿元，震动了整个金融系统。

在11月居民存款回升2655亿元，12月份又回升5996亿元，但是和年初相比，居民存款余额几乎没有增加。

也就是说，老百姓在2007年新增加的收入基本上没有存进银行。

在负利率的压迫之下，银行存款不仅没有增加，还有可能继续外流，见表1—1。

老百姓在2006年存进银行2万亿元，2008年的居民收入比2007年有增无减。

老百姓手里节余的钱就算和2007年一样，这些钱如不进银行，会去哪里？

金融市场由5个部分组成：证券市场、债券市场、房地产市场、期货市场和外汇市场。

目前，我国的债券市场规模只有几千万亿元，期货市场和外汇市场基本上都没有开放，证券市场的规模有限，这使得我们的金融结构出现了巨大的扭曲。

美国、欧洲、日本比我们有钱，但是，他们的资金被分散在上述5个市场中，存在银行里面的钱并不

<<房价与物业税>>

多。

我国的大部分资金存在银行中，而且40%左右是短期和活期存款。

这样的金融结构很不稳定，一旦出现负利率就有大麻烦。

银行里的钱往外流，必然要流进股市和房地产市场。

中国的股市能够容纳的资金有限，且如果听任大量资金进入股市，有导致泡沫经济的危险。

于是，必然有相当一部分资金要进入房地产市场。

假若2007年民众存进银行的2万亿元当中，有1万亿元进股市，1万亿元进房地产市场。

商品房竣工面积在2007年只能增加5%左右，那么，几乎相等面积的商品房在2006年卖了2万亿元，在2007年可能有3万亿元涌进房地产市场。

由此可见，房价上涨的压力非常大。

何况，银行存款当中还会流出一些，这更加大了房价上升的压力。

观察房价走势，切莫忽视资金流分析。

打个比方，银行像个水库，居民存款好比天上下雨，利率好比水库的大坝。

如果天上不停地下雨，大坝又加不上去，那么水就会漫出大坝。

水流总要有个去处。

有人认为房价已经涨了好几年，该歇歇了。

有人拿股市的大起大落来比房地产市场。

于是，前些时候有人说，深圳房地产市场暴跌，亿万资金外逃。

事实已经证明这是谣言，可是，在听到这些不负责的话的时候该怎么想呢？

就算深圳的居民把房子卖了，手里拿着资金往哪里逃？

拿在手里，通货膨胀，亏8%。

存进银行，负利率，亏5%。

进入股市，大幅震荡，不确定性很高。

换美元，别说还有管制，就是换了，美元还在贬值。

转了一圈，只有房市可供选择，许多资金还要回到房地产市场来。

金融结构的扭曲是历史造成的。

追究金融结构扭曲的责任毫无意义。

我们理应大力发展证券市场、债券市场、期货市场，在有条件的时候适度开放外汇市场，但是，平心而论，这些市场的发展需逐步完成，急了容易出事。

在金融结构尚未发生根本调整的情况下，资金肯定要流入股市和房地产市场。

假若有更多的资金流进房地产市场，房价焉能不涨？

金融结构调整绝非一朝一夕的事情，房价上涨将伴随着这个金融结构调整的全过程。

在房价上升过程中，最重要的是要照顾好民生，以民为本，多盖一些廉租房、经济适用房和小户型房，让老百姓能够安居乐业。

深圳部分地区的新开楼盘的喊价下降是好事，很可能是宏观调控政策抑制了过度投机。

但是，还不能根据这一点来判断全国房价的走势。

从资产定价的角度来观察，不论你喜欢还是不喜欢，大量资金还将继续涌入房地产市场。

房价很可能还要涨上一段时期。

等到金融结构调整到一个新的稳定状态，房价暴涨的趋势才可能逆转。

2 去伪存真，把握房价变化趋势 在我面前摆着一张2007年12月21日出版的《上海证券报》，通栏标题是“首破两位数，房价涨幅创两年来新高”。

2007年11月份全国70个大中城市房屋销售价格涨幅首次突破两位数，达10.5%，涨幅比10月份高出1个百分点，再创两年来新高。

房价上涨之势仍然是“高烧”不退。

而紧挨着的另外一篇文章的题目是“中原集团：明年深圳房价可能下跌20%”。

据报道，中原集团总经理黎明楷预测：“2008年深圳房价可能会下跌20%左右。

今年房价暴涨的情况将不太可能再现。

<<房价与物业税>>

”中原集团是在香港注册的一家房地产代理公司，在房地产业界有些名气，总不至于胡说八道吧。

就在同一张报纸上，两篇文章都在谈房价，其观点截然相反，老百姓该相信谁呢？

顺手查了一下最近的报纸，关于房价走势的判断明显地存在着两极分化。

有的报纸报道“深圳房价加速下滑”，“深圳楼市触顶回落”，高档楼盘降价达到20%也极少成交。

有人在中央电视台的《经济半小时》节目中声称，广州的房价要下降20%。

有报道说：“房地产市场最早出现冬天不是在北方，而是南方深圳。

如今的深圳，无论是一手房还是二手房，成交量大幅萎缩，价格加速下滑，且暂未表现反转的征兆。

”另一方面，根据北京市统计局、国家统计局北京调查总队2007年10月底发布的数据，8~10月这3个月内，北京期房价格涨幅就超过了20%。

北京有位房地产商说：“现在北京卖房太没有挑战性了，只要房子造出来，就不愁卖。

打折？

能让你买到一套房子就不错了。

”2007年10月，上海商品住宅成交量1.61万平方米，比9月下降了22%，但是成交均价由9月份的每平方米10507元上升为11577元，上涨10.18%。

.....

<<房价与物业税>>

编辑推荐

毫无疑问，房价暴涨有可能导致泡沫经济，将祸水引进银行而触发金融危机，也有可能加大贫富差距而触发社会危机。

防止房价暴涨主要采取财税政策。

应当迅速推进税制改革，引进物业税，在抑制房地产市场过度投机的同时，调整税收负担，缩小贫富差距。

目前，全世界几乎所有的市场经济国家都征收物业税，在各国政府的财税结构中占有很重要的比例。

这项税种的定义和名称各不相同，例如，在奥地利、波兰等国叫“不动产税”，在美国、加拿大、德国、智利叫“财产税”，在新西兰、英国、马来西亚等国称之为“地方税”，中国香港则称“物业税”。

如今国内比较通用的称呼是物业税。

物业税是针对国民的不动产所征收的税收。

政府有责任保护公民的财产所有权，并且提供国家安全、司法、金融、环境保护和公共设施等各项服务。

与此对应，财产所有者必须缴纳一定的税收来保证国家的相关开支。

本书从经济学角度详细分析了中国房价的构成和影响因素，且重点讨论了房地产业的资金结构和房地产业对中国的银行以及整个金融体系的影响，并阐述了当前环境下出台物业税的作用和必要性。

<<房价与物业税>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>