



房地产业仍是支柱产业,只要“十二五”的房地产规划是产业规划,非调控规划,房地产业在5年内地位不变。

资料片

楼市下一个五年“调结构”—— 保障性安居工程年增600万套 房地产投资可承受10%的下降

10月15日,中共中央十七届五中全会在北京开幕,“十二五”发展战略规划成为会议的主要议题。

记者从几名参与“十二五”规划修订的人士处获悉,十七届五中全会讨论的“十二五”规划当中,将给房地产行业一个全新的定位:调结构。

一名中国房地产业协会的专家对记者表示,“十二五”发展规划中关于房地产的内容中,房地产业不会很快退出支柱产业的地位,但是基调已经发生转变,会转向以调整结构为主的发展方向。诸如加快保障性住房建设规模,修改房地产管理法等内容,是中国房地产业“十二五”规划的重点内容。

至于当前备受关注的房地产税,国家税务总局负责人近日将就房产税改革的问题向国务院汇报,但结果难料。

仍是“支柱产业”

10月21日,国家统计局将发布1-9月份全国国民经济的运行数据。招商证券等投资机构一致预测,1-9月份全国固定资产投资同比增长率为24.4%。

而10月15日,国家统计局发布的1-9月份房地产市场运行情况数据表明:前三季度,全国房地产开发投资33511亿元,同比增长36.4%,其中,商品住宅投资23512亿元,增长33.8%,占房地产开发投资的比重为70.2%。9月当月,房地产开发投资5156亿元,增长35.0%。

中国房地产业协会秘书长苗乐如表示,未来保障性住房投资将继续高速增长,成为调控房地产业投资的重要工具。

而在2010年,全国保障性安居工程开工580万套房屋,已经完成投资4700亿元。

全国工商联房地产商会会长聂梅生此前对记者表示,今年年初,中央加大保障性安居工程建设投资力度,希望以保障性安居工程投资弥补受房地产调控影响的房地产投资下降的空间。

仅从1-9月份的结果来看,虽然今年房地产调控猛烈,但是房地产投资仍旧保持了36.4%的高速增长。其中商品房投资增长33.8%。虽然商品房投资增长略微下滑,但是仍旧保持了30%以上的增长率。

与此同时,受保障性住房建设工程促进影响,全国房地产投资总规模继续上涨。

中国房地产业协会副会长朱中一对媒体表示,“十二五”房地产规划当中将强调保障性住房的投资力度,每年600万套保障性安居工程住房建设,将成为常态。

聂梅生也认为,房地产业虽然经历了调控的影响,但是其仍占投资的25%,占银行信贷的30%,上下游关联产业30多个。最重要的是,中国城镇化进程还没过半,城镇化率46.6%,未来“十二五”期间内,城镇化率仍然以每年1%的速度增长。

回头过再看看2010年前三季度的数据,房地产开发投资33511亿元,同比增长36.4%,其中,商品住宅投资23512亿元,增长33.8%,占房地产开发投资的比重为70.2%。

房地产投资仍然以每个月5000多亿元的规模在增长,前三季度已经完成2009年全年的房地产投资规模。

上述中房协专家表示,“十二五”期间,房地产业仍然是中国的支柱产业,这不仅是因为其带来的高额固定资产投资,而是因为中国城镇化进程带来的巨大住房需求等因素决定的。

记者了解到,由住建部、国家发改委等部门联合编制的“十二五”房地产规划已经起草完毕,其中详细制定了未来5年里商品房开发面积、投资规模、保障房开发面积、房屋面积、结构调整比例等指标。

虽然多部委回避“支柱产业”这个名词,但是规划当中对于房地产的开工面积、人均居住面积等指标均给予了保守的估计,即便如此,在未来5年经济增长速度调低在7%-8%的情况下,房地产业的投资规模仍然是最大的。

不过在制定“十二五”规划时,虽然住建部和发改委一直强调房地产业是稳定发展的,但银监会、人民银行等金融机构则表示对此不关心。

房地产业是否仍将是支柱产业,上述中房协的专家一语道明:只要“十二五”的房地产规划是一个产业规划,不是一个调控的规划,房地产业在未来5年内的支柱地位就不会变。

发展主调已转向

虽然房地产业“十二五”期间仍然拥有前景,但是从本轮房地产调控开始,房地产业发展的主调已经开始转向。

对房地产业影响最大的就是庞大的保障性安居工程建设计划。10月13日,住房和城乡建设部宣布1-9月份全国已开工保障性安居工程520万套。

国泰君安证券研究员孙建平指出,2010年保障性安居工程的580万套保障性住房和130万套农户改造能带来3500亿元的投资,其中中央财政1050亿元,地方土地出让金1000亿元以上,另外就是地方国债、公积金收益和70%-80%的银行贷款等。

保障性安居工程投资大增,将为房地产投资提供10%比例的投资补充。在“十二五”规划当中,保障性安居工程仍将以每年600万套左右的比例增长,这就意味着,房地产投资可以暂缓增长或者承受10%比例以内的下降。这为房地产业调整提供了空间。

上述中房协的专家说,未来5年内房地产业调结构的重点,是维持城镇房价稳定和提供农村住房。

10月15日,国家统计局公布的数据来看,稳定房价工作已经取得了一定的成效——9月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.1%,涨幅比8月份缩小0.2个百分点;环比上涨0.5%。

从今年7月份开始,全国平均房价已经连续持平或者环比涨跌幅在1%以内,这说明房价过快上涨的势头已经初步得到遏制。

上述中房协专家说,“十二五”期间,中国房地产业要快速启动调整结构的工作,将抑制大中城市的房价过快上涨和实现中小城镇的居民居住功能作为主要任务。除此以外,将农村住房改革和城乡土地统筹流转作为另一个重点。

记者了解到,在住建部等多部门联合制定的房地产发展“十二五”规划当中,未来房地产行业制度性改革也是调结构的重点内容。

实行多年的《房地产管理法》也将进入修改,而《住房保障法》也要在“十二五”期间起草,制订。

房产税并不被看好

最引人关注的是房产税的改革。

一位知情人士对记者称,国家税务总局负责人近日将就房产税改革的问题向国务院汇报,但不知国务院将对这个房产税改革方案给予如何的评价。

上述知情人士对记者称,税务行业内对房产税不看好,认为其财政转移的效果大于调控房价的效果,在房地产税收体制改革不彻底的情况下,出台房产税不能起到应有的效果,反而会增加纳税人负担,造成税负转嫁到房价当中去。

曾帮多个重点城市做地方“十二五”规划的北京大岳咨询公司总经理金永祥表示,目前来看,各地房产税试点的消息仍然是悬而未定的,国家层面也对这个政策颇多争议,房产税是否能遏制房价还不得而知。

“现在给人以预期就起到了很好的调控效果。”金永祥表示,房产税仍然不是一个近期能解决的问题,“十二五”期间将成为重点讨论和改革的内容。

据21世纪经济报道