**博鳌亚洲论坛2014年年会简报**

（总第67期）

博鳌亚洲论坛 2014年4月11日

楼市2014：从调控到改革

——分论坛27

时 间：2013年4月11日下午4时30分至晚上6时

地 点：国际会议中心一层东屿宴会大厅A

主持人：新华社房地产价格监测工作组副组长、国家金融信息中心房地产事业部主任 万利

嘉 宾：

财政部财政科学研究所所长 贾康

帝海投资控股集团有限公司总裁 李小明

美国Lennar国际总裁 Chris MARLIN

上海绿地（集团）有限公司董事长 张玉良

主要观点：

* 房地产税立法后，税费占比将更合理，税费加在一起并不会比现行税费更高。税负制定要结合国情，考虑“第一单位”免税，对高端实行调节。
* 一线省会城市的房价不会像2013年那样狂涨，但也没有下跌的可能。在某些没有产能和消费三四线城市的房价，下跌80%也不是没有可能，这也是市场供求比决定的。
* 随着城镇化进程的发展，在解决了老百姓的住房问题后，周边的配套商业地产也要发展。同时，随着消费升级和就业问题的解决，也会带动商业地产的发展。
* 住房周边的资源应该是投资人考虑的重要因素。比如工作机会更多的城市，比如学区房，这些房产的投资安全系数都会比较高。

概 要：

从“调控”到“改革” 政策信号解读

从原来强调“调控”转向“改革”这个主题词，其具体含义可被解读为“双轨统筹框架的进一步的构建和完善”。贾康表示，双轨统筹其中之一是保障。中国现阶段房地产不能单讲市场，先要关心的是低收入阶层、收入夹心层怎么住有所居。这些群体所需要的有效供给政府要托好底，具体体现就是改革中反复强调的几年内要把3600万套保障房提供出来，年度任务量要有明确要求，比如500万套开工，接近500万套竣工。同时，要加快房地产税立法并适时推进改革，加快房地产税立法。房地产税立法后，税费占比将更合理，税费加在一起并不会比现行税费更高。税负制定要结合国情，考虑“第一单位”免税，对高端实行调节。

房价预测 两极分化

与会嘉宾讨论了备受关注的房价问题。在上述政策背景下，2014年的房价变化将呈“两极分化”趋势。一线省会城市的房价相对平稳，不会像2013年那样上涨，但也没有下跌的可能；而在某些产业基础较弱、消费不旺的三四线城市，房价则会下跌，夸张点说甚至下跌80%都是可能的，这是市场供求比决定的。

这种变化说明市场变得更加成熟。这也要求买房人、开放商以及投资者都充分考虑房产的各种商业因素，充分考虑购房这一经济行为所包含的风险。这种复合市场规律的思维将有利于打造健康的房地产环境。

Chris MARLIN从美国经验来分析房价走势。他表示，美国城市人口密集的城市几乎很少出现房价下跌，这是就业和周边资源决定的。投资最热的土地尽管也会出现泡沫，但即使出现下跌也不会很严重，同时回升速度较快。住房周边的资源应该是投资人考虑的重要因素，比如工作机会更多的城市，比如学区房，这些房产的投资安全系数都会比较高，在美国也是如此。

李小明认为，在投资的各类房产中，商业地产是可以期待的一种。随着城镇化进程的发展，在解决了老百姓的住房问题后，周边的配套商业地产也要发展。同时，随着消费升级和就业问题的解决，也会带动商业地产的发展。中国的城市人口占比只有36%，而一个国家城市化标准是70%，中国城镇化进展还有漫长的路要走，因此商业地产至少还可以做30年。

房地产企业的转型发展

与会嘉宾多为房地产企业家，因此“房地产企业金融化”也成为讨论热点。当前，房地产开发企业开始入股银行，一方面寻求更高的利润，一方面为了更便捷地获取融资。贾康建议，目前金融领域正在多样化发展，尤其是中小微金融领域亟待发展，房地产企业进入该领域，首先要考虑清楚自己的目的，选择合适的战略方向。