

学者实地走访全国150多个楼盘后发现：

炒房已成“击鼓传花” 谁也不信“最后一棒”

制造业陷入困境后楼市成了自然选择 引导资金进入实体经济才是解决问题的根本

□据 新华社《北京商报》

“此次楼市新政有力地打击了‘炒房者’，但要让资金有效撤离楼市，还必须为它创造健康的投资渠道，特别是要引导资金进入实体经济，变堵为疏才是解决问题的根本。”赖伟民说。

今年40岁的赖伟民教授，是北京一所高校的经济管理研究学者。从2009年开始，他实地走访了全国60多个城市的150多个楼盘。在与这些楼盘的“对话”中，他试图解开楼市“火爆”背后的谜团。

企业拿贷款炒楼

“别看我厂里的机器在转、工人在忙，可那是亏本的，但我得做给银行看，这样才能拿到贷款，才能去炒楼。”当听到有企业主这样描述自己的“生财之道”，赖伟民大吃一惊。

2009年年初，赖伟民在各地讲课时发现，来自不同行业的企业家都对楼市表现出异乎寻常的兴趣，而对企业经营反应冷淡。问题究竟出在哪儿？带着疑问，他开始了调查走访。

——2009年7月，武汉。

赖伟民：你们的楼盘很火爆，做了很多广告吧？

售楼小姐：公司根本没做什么广告，客户大多数都是回头客，买了我们一期、二期后，觉得好，现在又来买三期。还没开盘，老客户就把房都订得差不多了。

赖伟民：他们买这么多房子干

什么？

售楼小姐：投资呗！现在有很多人买房子是自己住的？房价还要大涨，买房子比买什么都划算。

——2009年11月，杭州。

赖伟民：我看你一下子买了两套房子，这里的房子真这么好吗？

购房者：我是专门从温州到杭州来买房的，只要是房子就好，过不了多久，就可以净赚至少几十万元。

赖伟民：不怕到时卖不出去吗？

购房者：现在许多人手里有闲钱，等他们意识到炒房赚钱那么容易时，他们就会来接盘。

赖伟民：房子最终还是要卖给自住者呀？

购房者：不，就像黄金，除了打首饰，它还有什么用？可还有这么多人买黄金，它不一样在涨吗？住房不是消费品，而是投资品。只要市场上

还有大量游资，房价就会涨。

——2010年3月，北京。

赖伟民：这个地段的房价已经涨了这么多，你买了好几套，还能赚钱吗？

购房者：正因为涨了才买，投资本来就是买涨不买跌的。

赖伟民：你不怕政府出台政策遏制房价？

购房者：政策每次出台，对投资者来说确实会增加成本，可成本一增加，销售价格也会随之更高。

赖伟民与数百名售楼小姐、购房者的对话显示，有相当部分购房者以投资甚至投机为目的。“楼市新政出台后，二手房中介出现大量刚买不久的房子、没有装修的房子以及同一个卖家的多套房子。”赖伟民说，这说明楼市的投资气氛相当浓。

不相信自己接到最后一棒

赖伟民发现，许多想买房产自住的人已拿不出首付款，还不起房贷，只能租房；不少城市的租售比低得惊人，快进快出的“炒房者”实际上已成为上一轮房价上涨的重要推手。在楼市间的调查，也让他发现了更多的炒房“秘密”：

——同时下单。当“炒房者”要购买多套房产时，他便会面临较高的首付比例和房贷利率。因此，“炒房者”一旦决定买下多套房产就要同一天下单，由于银行的征信系统无法实时更新，“炒房者”所购的每一套房产都被当作“第一套房产”。

——无本炒房。开发商卖房时并不收取房款，只是挂个名，说明某套房产已经售出，等房价上涨后，买家便将房产抛售，赚取差价。

这类买家常常是与开发商有利益关系的人员。

——自卖自买。开发商发动员工和朋友以按揭方式买房，一旦银行把房贷发放给开发商，由开发商控制的买家便把房产以二手房的形式出售。这不仅可以帮助开发商回笼资金，还有助于把房价维持在较高的水平上。

——阴阳合同。在二手房交易中，如购房合同的真正价款为100万元，假合同做成150万元，三成首付，原本可从银行贷70万元，现在则变成105万元。

房价高企不下，为何还受到追捧？投资客、企业经营者向赖伟民给出一种答案：

“人民币升值预期、劳动力成本上升、出口退税减少、原材料上

涨，加上金融危机的冲击，许多企业便顶不住了。”一些曾经是企业主的“炒房者”告诉赖伟民。

由于国际国内的形势变化，一些传统出口型制造业陷入困境之后，停产观望，但他们又有强烈的投资冲动，楼市成了自然选择。

在湖北一楼盘的售楼处与两名高级白领的对话，也让赖伟民理解了投资者对楼市的热情。

“收入还不错，攒了点钱，总得有地方放吧？”

“投资股市风险太大，国债收益太低，还抵不上货币贬值。”

“外币、期货门槛太高，风险也大。”

“炒房已经成为击鼓传花的游戏，只是谁也不相信自己会接到‘最后一棒’。”赖伟民说。

踏实做企业是根本

在赖伟民看来，近期密集出台的楼市新政直指“炒房者”，如部分地区可停三套房贷款、对非本地居民暂停发放房贷、提高二套房首付比例和贷款利率、加快研究制定住房税收政策等，说明决策层已明确态度——抑制“炒房者”对调控楼市至关重要。

“在政策威慑力的影响下，一部分短线投机资金将撤离楼市，由此股市、黄金和大宗商品的价格在

短期内可能被抬高。”赖伟民分析。

赖伟民表示，目前出台的大量楼市房贷政策虽然有力地打击了炒作之风，但要治疗楼市高烧的根本，除了加大供应量外，还要对市场上的流动性资金进行合理的投资引导。

赖伟民说，不能让房产这样的生活必需品成为投资品，甚至投机品，“需要正视和尊重资金的投资需求，抑制炒房的根本是要让这些

资金有良好的投资渠道”。

他认为，引导资金流向实体经济，踏实做企业是根本。因此地方政府需要进一步改善企业经营环境，如拓宽投资渠道，提高行政效率……“企业也需要抓住机遇转型升级，谁抓住机会，谁就是领跑者”。

他说，让手头有钱的人有好项目可投，让资本和项目有效对接，将为我国经济结构调整注入强大的活力。



相关链接

继推出“新国十条”后，国家调控楼市的最重磅政策不日也将问世

住宅房产税 拟从第三套征收

“从商用物业扩大至住宅物业的房产税最快有望在‘五一’后出台，而根据初步征收方案，房产税将从包括自住在内的第三套房开征，在成交价的基础上按0.5%征收，每套按一定比例递增。”一位接近国税总局的消息人士日前向记者透露。这也意味着，继推出主打信贷牌的“新国十条”后，国家调控楼市的最重磅政策也不日将问世。

在此轮房地产调控中，国务院明确提出，要求财政部、税务总局加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。近日来，有关开征房产税的传闻接连传来，其中更有消息称北京、上海、重庆、深圳四个城市的试点已获得国务院批准，将按照户型面积从小到大量增加税收。

“目前财政部有关部门正在修订《房产税暂行条例》，其中一项很重要的内容便是增加非自住住房保有环节税负。”上述消息人士表示，由于物业税属于新税种，需经过全国人大批准，短期之内难以成行，而房产税属于国务院法规，不需经过全国人大批准，能在短时间内调整税基、税率。在物业税短期内无法推进的背景下，房产税有关规定的修改就成为调整现有房地产相关税种的方向。

该消息人士指出，目前相关部门对房产税的调控思路将以保护自住为主，兼顾改善型，根据此前内部征求意见的方案，初定税率大约为成交价0.5%的基础上，每套按一定比例递增。以一套价值100万元的第三套房为例，如果未来出台的方案与目前拟订的方案相符，就是这套房子每年就要征收5000元的房产税。“但征收方式很有可能是保有环节税交易环节征”。据了解，由于目前所有城市关于住宅的基础数据缺失，物业税此前的空转也基本在商用物业试行，因此房产税一旦开征，寄希望于个人每年主动缴纳将会产生很多弊端，因此相关部门初步的设想意在多套住房入市的时候进行一次性缴纳。至于试点城市，“北京没听说，重庆确实是批了”。

业内人士表示，一旦房产税开征，确实会增加一部分炒房者的房屋空置成本，手中空置房源越多，房主所付出的成本就越大，可能会迫使一些人将这些房源放到房产交易市场去，进而增加二手房的供应量，但并不能排除卖房者将该房产税转嫁给购房者。“卖房者往往可以硬性要求消费者承担所有‘额外’的费用，包括各种税费，目前营业税便是这样”。