

集体被套牢: 温州投资者的房产梦魇

本报记者 张龙

在温州的大街小巷,房地产的广告随处可见,在看似热闹的背后,是温州房价的持续走低,温州房价的跌幅今年连续3个月领跌全国。

在温州市区的一家中介门口,店员正在源源不断的往门口的展示牌上挂出房源,该店的店员告诉记者:“来看的很多,其实没什么成交的。和最高点相比,豪宅降一半差不多,普通住宅最低也降了1万元。”

各地“国五条”出台之后,温州炒房人在各地抛房现象明显。4月14日,温州一位在杭州炒房的士向记者透露,现在在杭州有不少温州人在降价抛房,且主动降价出售手中的房源。

温州本地的一位炒房客向记者表示:“他手中的两套房子,一套是位于市中心的老房子,原来涨到了每平方米3.5万元,现在2万元没要。而第二套房子最高涨到了每平方米7.5万元,现在3.5万元出手也卖不出去,完全被套住了。”

温州房地产供过于求

3月底到4月初,温州不少楼盘或开盘或采取降价促销。据记者不完全统计,温州的二季度将有10多个楼盘在售。

温州市物价局监测预警分局最新公布数据显示,2013年温州市区将有19个项目上市,再加上目前80万平方米的库存,市场供应可能达到160万平米,该供应量是2012年市区新建商品住宅销售量的2.4倍,是近几年楼市销售最高峰2009年销售量的1.5倍,预计需要约29个月去库存。

随着国家多次出台楼市宏观调控政策,炒房团意识到情况不妙,随之开始撤离,房价随之下降。浙江省温州市物价局近期监测数据显示,2012年温州市住宅交易价格明显下降,新建商品住宅销售价格同比下降14.3%,全年新建商品住宅成交均价25886元/平方米,同比下降24%。

当地的知情人士透露:“事实上,当地最早从2008年开始,就已经开始有人抛房套现。”

当地的中介告诉记者,在温州的二手房市场上,曾代表温州市场最高价格水平的绿城鹿城广场,2010年巅峰时二手房价格已经接近10万元/平方米,如今在二手房交易网站上的最新挂牌价格则只要4.5万至5万元/平方米。实际成交价比这个还要低。



房价大幅下跌,温州炒房团被深度套牢。 CNS供图

投资者被深度套牢

温州一家做建筑行业配套的企业老板马先生每天都要疲于应付那些讨债的电话。

2009年金融危机后,民间借贷和银行贷款都很宽松,马先生认为房地产将会大涨,利用民间借贷借了10个人的钱,总计1600多万元,再加上自有资金,购置了一批房子。

由于没看准形势,房子一直没出手,到现在,房子已经成为了马先生的梦魇。

马先生举了一个例子:“以我手里的一个房子为例,2009年,我以每平方米4.6万元的价格购置了一套位于市中心的房子,在2011年5月份,该处房子涨到了每平方米9万元,当时认为还会涨,结果没出手,2011年下半年后,房价开始下跌,现在每平方米只能卖3.8万元至4.2万元左右,完全被套牢。”

而当年借下的1600万元还要偿还利息,债主们最近由于民间借贷危机,纷纷要求连本金一起偿还。

“我的企业形势在目前来说还算能维持下去,一年的纯利润在500万元左右,民间借贷一年的利息不到400万元,银行还有2000多万元的贷款要还,没法干下去了。”

为防止马先生“跑路”,这10个债主每天电话从早上打到凌晨,令马先生苦不堪言。

还有一些企业因为联保问题,最后被房地产拖下了水。

温州郊区的一家做阀门的企业老板朱先生再三告诫记者,千万不要把我名字说出来,因为企业虽然还在生产,但马上面临着关门的问题。

3年多以前,因为资金不足,朱先生和其他3家企业进行了联保向银行贷款,最终每家企业贷到了500万元。

这500万元为朱先生带来了扩大再生产的能力,但问题也出现了。一家参与联保的企业拿到贷款后并未用于公司的发展,而是去进行炒房,随着房地产价格暴跌,这家企业资不抵债,最终倒闭,还欠银行几千万元没有还清,银行于是向担保人朱先生提出偿还,并进入了诉讼程序。

“做实体的企业被房地产拖垮的事情在温州很多,遇到房地产调控,房子卖不掉,企业就完了。”

温州方兴担保公司董事长方培林告诉记者,温州的很多豪宅都是那些企业家买的。温州民间金融人士章方苗认为,如果这些企业拿到融资后,专注于做实体,而不是炒房,中小企业也不会倒闭的那么多那么快。

落寞的炒房团

方培林告诉记者,温州炒房团应该是全军覆没了。温州中小企业发展促进会会长周德文更为直率:“有人说温州炒房团现在去上海炒房去了,这些都是房地产炒作,没有这些事情了。现在不少人都想把房子处理掉,回到实体行业。”

一位温州在上海炒房的人士在卖房时,主动降价100万元,以寻求快

速出手。

当地知情人士告诉记者:“原来身边好几个人都把企业卖掉,带着钱去上海做地产基金。现在一批一批的那些人回温州来募资,给自己在外地的房产进行补血。现在整天看到这些大城市在喊涨价,为什么温州人都被套住了?总有一个说谎的。”

当地另外一个知情人士向记者透露,他的一个朋友在北上广等多个城市买了127套房子,很多都被套住,现在这个朋友已经不知踪迹。

购买127套房子的这个人炒房的模式是先在一个地方买一套房子,然后用这套房子作抵押,去买第二套房子,以此类推,127套房子就是这样买来的,这也是不少温州炒房团的操作模式。当其中一个地方的房价下跌,就会波及整体。

“这也是这个人‘跑路’的原因。据我所知,还有人因此而跳楼。”该知情人士说。

在北上广,温州炒房团已经看不到太大动静。有一部分温州炒房的人开始转向了三四线城市。

安徽淮南一处商业地产项目吸引了不少温州投资者的目光,该地产销售人员告诉记者,该项目将于今年国庆节开业,目前温州市区的投资者买了300多套,温州市下面的永嘉县的投资者买了70多套,购买的价格在每平方米1万元到3万元之间。

“温州人对市场的灵敏度很高,对政策的关注度不高,这也是为什么总能找到商机,而会被房地产套牢的原因。”上述知情人士表示。

投资商业地产 险资期待政策再松绑

本报记者 王莹

近日有外媒报道称,保诚不动产投资管理部门购买伯克利集团拥有的500套房产并与后者达成协议,交易总额约1.4亿英镑(约合21亿美元)。协议达成后,保诚将接盘伯克利集团整个房屋租赁业务。与此同时,欧洲最大保险商德国安联(Allianz)也表示有意将其列入今年约20亿欧元的房地产总体收购计划。

国外保险公司频繁进军商业地产,然而反观国内,险资对房地产投资虽有涉足却迟迟未打开局面。公开数据显示,投向投资性房地产的险资以超过18%的收益率独占鳌头,但投资额仅为310.12亿元,占比仅0.56%。

地产或为险资 重要资产配置工具

据了解,国外保险公司的房地产投资主要有两类,一类是保险公司因自身经营所用的房地产投资;另一类是为了取得收益而专门投资于房地产领域。具体的投资方式包括:投资于房地产信托投资基金(Real Estate Investment Trusts,简称REITs),购

买抵押贷款证券化类产品(如MBS、CMBS等)以及直接或间接通过专业房地产公司持有经营性物业。

保险资金主要是需要保值增值,这样才能完成它对保险的承担,但这也要求它有长期的资金比对,而商业地产能够做到这一点。平安物业投资管理有限公司董事长兼CEO邹益民指出,“很多国外房地产企业都把商业地产作为最主要的作用。”

“投资地产可以使保险公司资产负债比合理匹配,当前保险公司投资股票的收益率在10%以上,但其风险偏大;而债券的投资收益率通常在6%以下;作为保险公司努力寻找一个收益率在6%至10%的投资渠道,商业地产是一个选择,其收益稳定,是保险公司做合理资产配置。”21世纪不动产商业地产总经理蔡宇翔认为。

天相投资报告分析,在成熟的房地产业市场,商业地产售价为住宅的1.8倍或以上,而中国一线城市优质办公楼销售均价约为高端公寓均价的60%—90%。随着产业升级及刺激内需释放,商业地产需求有望放大。

“目前,险资的投资成本大约2%,

对稳定性要求较高,当下在上海、北京等一线城市,写字楼等租金收益可以实现7%—8%,总体来看,收益是比较诱人的。”上海一家保险公司人士告诉记者。

平安信托物业策略部发布的《保险资金的房地产资产配置》研究报告指出,房地产属于中等风险和回报类的资产,具有独特的优势能有效分散投资组合风险,填补目前债券和股票投资之间的缺口,为保险资金重要的资产配置工具。

监管过严

险资仍未大举进入地产

“保险资金还未大举进入房地产市场,这个行业真正的春天就没有真的到来。”中国商业地产联盟秘书长王永平曾有这样的感慨。

“政策受限仍然是险资进入商业地产的难题。”阳光新业副总裁吴尧坦言。

“中国保险资金投资地产的比例受到严格限制。”工信部行业研究与管理副研究员吴维海在接受《中国企业家报》记者采访时表示。《关于保险资金投资有关金融产品的通知》中有

明确表示,保险公司投资基础设施投资计划和不动产投资计划的账面余额,合计不高于该保险公司上季度末总资产的20%。”

事实上,政策在一步步松绑。最早的《投资不动产暂行办法》限定投资不动产的账面余额,不高于本公司上季度末总资产的10%;2012年7月保监会发布《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》则规定投资非自用性不动产的账面余额不高于15%。

“然而,险企最苦恼的应该是监管层对每一个项目都要备案,周期就比较长。”一位从事过投资地产的险企员工向记者说道。据了解,保监会规定保险公司开展重大股权投资,应当报中国保监会核准,开展其他股权投资和规模或比例达到有关标准的不动产投资(含自用性不动产),应当按规定程序和时限,向中国保监会报告。

“适度放松险资对房地产的投资政策,能增加险资的投资运作空间,有利于降低保险资金对资本市场的过度依赖,支持保险资金取得长期稳定收益,促进保险业务的健康和可持续发展。”业内人士指出。

期待央地税制分配改革 早日揭幕

(上接第一版)

以前,我国对交通运输业、建筑业、金融保险业、邮电通信业、文化体育业、娱乐业、服务业、转让无形资产和销售不动产等9个行业征收营业税。现在“营改增”打通了工商业、服务业之间的产业链,有利于两者的公平竞争和融合。

据测算,全部试点地区2013年企业将减轻负税约1200亿元。在全国范围内的相关行业企业均有望受益。这有利于形成新的经济增长点、激发企业活力、扩大就业和增加居民收入,而且有利于增值税抵扣链条进一步扩大,同时促进中国出口企业的发展,好处多多。

现在各地都争着营改增试点,可以想见,要不了两三年,营业税在我国将成历史。

税收“量变”将带来分税制改革“质变”

“你能搞试点,我为什么不能?”各地意见纷纷。此次国务院常务会议的决定,就是为了解决因局部地区试点导致的政策差异和税收征管风险等问题。

“营改增”试点地区纷纷降低2013年度财政收入目标,为“营改增”预留空间。例如,北京、天津、浙江预计2013年地方公共财政收入分别增长9%、12%和8%,比2012年分别下降1.3%、0.5个百分点。一些业务在外地的企业纷纷来到上海注册以“蹭政策”,这不仅加大了生产要素在区域间不必要的流通,也不利于区域间的公平竞争。这样的试点很有改革开放初期的“特区政策”,先是上海一地,后是十二个省,继而全国推开,三年三步走,一个宏图正在我们眼前渐次展开。

细心的人可以发现,进一步扩大“营改增”改革试点,不仅是今年我国结构性减税的重要举措,税收的“量变”将带来制度上的“质变”,具体来说便是一起分税制改革的破冰。

原因也不复杂,目前的增值税征收,地方政府负责征税却仅能分到很小的利益。一旦将营业税并入增值税中,地方政府的财政收入将大大减少,地方政府没钱办事,岂不又要被逼着买土地,或把矛盾转向企业和老百姓。

我们被逼着协调好中央和地方收入的分配关系以及由该财税体制基础上决定的中央和地方管理关系和经济发展模式等重大问题。研究合理调整增值税分成比例已是箭在弦上,不得不放出来了。

央地增值税分成比例应为“55:45”

老实说,目前的试点给人有权宜之计的感觉。增值税、营业税和其他税种的划分应在全方位财税体制改革框架中统筹规划,以免再现零敲碎打被动改革的局面。既然已经走到这一步了,就得谋划好下一步乃至下三步。

今年的财政预算报告低调地加了一句:“结合营改增进程研究调整中央和地方的收入划分”,这是分税制改革后中央首次针对央地收入划分提出具体实施要求。2012年,全国公共财政收入中税收收入为100600亿元人民币,其中,全国增值税26415亿元人民币,占总量26%左右,营业税总额15747亿元人民币,占比为15.6%。而一旦实施“营改增”,意味着占比15.6%的营业税将全部变成增值税,增值税的占比一下子会增长到约41.6%,如按增值税分成比例计算,营业税中只有25%分到了地方政府,相比原来全额归地方,减少了75%。根据试点中中央财政和地方财政的变化,重新确定增值税取代营业税后两级政府的分成比例。营业税改增值税的核心问题仍是税权分配的问题,这一问题的根本解决涉及分税制财政体制的改革和完善。

显然,顶层设计不是件容易的事,我们先设想一下标准,做个改革梦也未尝不可。随着“营改增”试点不断推进,增值税分成比例是一个目标。要设计的一般增值税在中央与地方之间分成比例为“75:25”。为调动地方积极性,“营改增”试点地区由营业税改为增值税的收入全归地方。这毕竟是长久之计,也与改革的初衷相距甚远。

有人提出中央60%,地方40%。按照改革趋势,而某试点地区较可行的试行方案是将中央与地方的增值税分成比例调整为“55:45”,这个数字是可以作为虚拟值来衡量的。

“营改增”是加快推进财税体制改革乃至新一轮经济体制改革一个重要契机,这项改革考量着决策层的改革勇气和政治智慧,需要政府提前做好改革的顶层设计和综合安排,较为精确地测算出所受影响的大小,进而通过减少政府支出和理顺中央地方财力与事权的关系,为改革营造有利环境。

李克强在去年10月出席扩大“营改增”试点工作会议上曾表示,这项改革“牵一发而动全身”,其意甚深。我们期望营改增试点进一步扩大,更期望税收分配的大幕早日拉开。这对企业,对消费,乃至中华民族经济的崛起,是莫大的好事。

(作者系中国企业研究院首席研究员)

声明

近期有社会人员以《中国企业家报》的名义向相关企业发送“关于组织‘第十一届全国商业优秀企业家’发布的通知”,并向企业收取发布公告费。

我报声明:此类通知为社会人员冒用我报名义开展的,与我报无关,我报将保留追究相关人员法律的权利。

同时希望有关企业接到此类通知时,向我报进行核实。

《中国企业家报》

2013年4月16日