

兰瑞智库战略决策研究



兰瑞智库

Runwaysys

2022年03月28日 星期一

政策观察

Policy to observe

主办：兰瑞智库经济战略研究中心
网址：<http://www.runwaysys.com>
全国客服热线：4001182162
E-mail：runwaysys@163.com

欢迎关注
兰瑞智库
官方微信平台
(RUNWAYSYS888)



目 录

【首提“金融稳定保障基金”，防范化解重大金融风险】	2
一、首提“设立金融稳定保障基金”	
二、提出背景	
三、我国金融保障基金制度发展历程及分类	
四、国内外保障基金实践经验	
五、金融稳定基金机制猜想及注意事项	
【房地产税试点延期，释放了什么信号？】	15
一、房地产税最新定调	
二、近两年民间对房地产税期待极高	
三、为何房地产试点会推迟？	
四、释放了什么信号？	

【首提“金融稳定保障基金”，防范化解重大金融风险】

目录

- 一、首提“设立金融稳定保障基金”
- 二、提出背景
- 三、我国金融保障基金制度发展历程及分类
- 四、国内外保障基金实践经验
- 五、金融稳定基金机制猜想及注意事项

正文

一、首提“设立金融稳定保障基金”

2022年政府工作报告提出，防范化解重大风险。继续按照稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹的基本方针，做好经济金融领域风险处置工作。压实地方属地责任、部门监管责任和企业主体责任，加强风险预警、防控机制和能力建设，设立金融稳定保障基金，运用市场化、法治化方式化解风险隐患，牢牢守住不发生系统性风险的底线。

近年来“防范化解重大风险”一直是每年政府工作报告中的重要篇章，也是监管部门切实执行的一项重点工作内容。而“设立金融稳定保障基金”则是首次

出现在政府工作报告中。

3月25日，银保监会相关部门负责人表示，金融稳定保障基金是用于系统性隐患的重要风险处置措施，发挥常规化的功能处置，金融稳定保障基金是取之于市场，用之于市场。在基金的收费方面会区分不同行业、不同主体实施差别化收费，以更好的平衡好风险收益和责任。

实际上，建立金融稳定保障基金是各国处置问题机构的普遍做法。上述负责人表示，“我们也认为有必要借鉴国际立足我国实际情况，设立金融稳定保障基金，健全具有中国特色的金融稳定保障基金体系。目前相关工作还在推进过程中，包括法律法规层面、制度设计、机制管理、资金筹集使用等都还在推进过程中。”

二、提出背景

近年来，“防范化解重大风险”一直是政府工作报告中的重要内容，从2019年“防范化解重大风险要强化底线思维”，到2021年“完善金融风险处置工作机制”，再到今年首次提出“设立金融稳定保障基金”，逐渐形成和完善了一个多层次防范化解金融风险体系，我国防范化解重大金融风险取得实质性进展，重点领域风险持续得到控制，系统性金融风险上升势头得到遏制。银保监会的相关数据表明，从2017年到2021年，五年拆解高风险影子银行25万亿元，处置不良资产约12万亿元。P2P网贷机构全部停止运营，地方政府隐性债务状况趋于改善，房地产泡沫化金融化势头得到根本扭转，一批高风险企业和违法违规金融机构得到有序处置。

考虑到我国面临的复杂严峻形势和诸多风险挑战，防范化解金融风险任务依然艰巨。尤其是随着经济和金融的发展，金融产品交易结构更加复杂，金融机构间联系更加紧密，金融风险不仅更隐蔽，而且传染性、破坏性更强，在不同机构、行业、市场之间链式传导的可能性更大。金融风险也在金融领域和实体领域交互传导。在此背景下，织牢金融安全网维护金融安全，关系到我国经济社会发展全局，具有战略性、根本性的意义。

在金融风险防范化解中，经过多年的探索实践，我国逐步建立了相应的处置体制和机制。设立国务院金融稳定发展委员会，建立中央银行最后贷款人机制，通过微观审慎监管和宏观审慎管理，管理和引导金融安全与稳定发展。与此同时，建立了存款保险基金、保险保障基金、证券投资者保护基金、信托业保障基金等制度，在金融细分领域风险防范、化解和处置中积累了一定的经验。

但是，金融监管并不能完全防止金融机构倒闭。在我国金融机构日益复杂多元，金融风险关联性日益增加，风险防范压力较大的情况下，过于依赖政府公共机构或者基于行业自身的风险补偿机制，已难以适应我国金融发展和风险防范处置的现实需要。因此，需要着眼长远从顶层设计上对金融安全进行前瞻性安排，健全风险处置机制，从而实现在金融机构风险暴露或者陷入财务困境时，能够通过市场化、法制化的方式予以处置。

当前，设立金融稳定保障基金，对于保障经济平稳健康发展、筑牢金融安全网具有特殊意义。一方面，在需求收缩、供给放缓、预期减弱的背景下，未来金融机构面临资产劣变风险上升，尤其是部分中小金融机构面临的困难和挑战增多，金融稳定保障基金的设立有利于实现对问题机构的快速处置，实现处置流程的程

序化、市场化，达到降低处置成本目的。另一方面，建立金融稳定保障基金也是构筑金融制度安全网的重要组成部分，其通过对问题机构的处置和帮扶，能够有效维护公众信心和金融市场稳定，防止金融风险向其他行业扩散，从而确保不发生系统性风险。

三、我国金融保障基金制度发展历程及分类

20 世纪 90 年代起，我国逐步探索建立各行业保障基金和投资者保护制度。

（一）金融行业保障基金制度

1、保险保障基金

保险保障基金，是指用于救助保单持有人、保单受让公司或者处置保险业风险的行业风险救助基金，集中管理，统筹使用。保险保障基金经历了十多年的发展，大体经历了三个阶段：单独提取、专户存储的企业留存阶段，专户缴入、加强监督的集中管理阶段，借鉴经验、积极改制的公司化运作阶段。

保险保障基金发挥保险行业安全网的作用主要体现在以下几个方面：一是监测保险业风险，发现保险公司经营管理中出现可能危及保单持有人和保险行业的重大风险时，向国务院保险监督管理机构提出监管处置建议；二是根据国务院保险监督管理机构授权，参与对保险业的的风险处置工作；三是对保单持有人、保单

受让公司等个人和机构提供救助；五是在保险公司被依法撤销或者依法实施破产等情形下，参与保险公司的清算工作。

1995年，《中华人民共和国保险法》首次对保险保障基金进行原则性规定。

2004年，保监会发布《保险保障基金管理办法》，建立了“集中管理，统筹使用”的保险保障基金管理制度。

2008年，保监会对《保险保障基金管理办法》进行了修订，沿用至今。

2022年1月，为促进保险业稳健经营和高质量发展，更好发挥保险保障基金的积极作用，中国银保监会发布关于《保险保障基金管理办法（征求意见稿）》，修改的主要内容包括：将固定费率调整为基准费率加风险差别费率、建立财产保险与人身保险保障基金之间的融通机制、强化对违反办法规定的法律责任等内容。

2、信托业保障基金

按照2014年印发的《信托业保障基金管理办法》规定，信托业保障基金（以下简称信保基金），是指主要由信托业市场参与者共同筹集，用于化解和处置信托业风险的非政府性行业互助资金，由中国信托业保障基金有限责任公司（以下简称信保基金公司）作为信保基金管理人。

信保基金是如何发挥信托行业安全网的作用？一方面，通过对信托公司提供流动性支持，发挥风险预防功能，以最小成本防控风险。另外，向出现流动性压力的信托公司提供资金支持，缓解其面临的流动性压力，有效避免风险蔓延。另一方面，构建行业流动性压力调节工具，加强对市场流动性状况监测分析，把控

资金投放节奏和力度，有力平滑年中、岁末等重要时点的流动性压力，防范行业流动性风险集中爆发。

2014年，银监会、财政部发布《信托业保障基金管理办法》，建立了信托业保障基金。

2022年，银保监会发布《信托业保障基金管理办法》征求意见稿。新《办法》突出保障基金的作用，把流动性互助放在重要地位。

3、存款保险基金

所谓存款保险，是指吸收存款的银行业金融机构（统称投保机构）交纳保费形成存款保险基金，当投保机构经营出现问题时，存款保险基金管理机构依照规定使用存款保险基金对存款人进行及时偿付，并采取必要措施维护存款以及存款保险基金安全的制度。

1993年，国务院《关于金融体制改革的决定》提出要建立存款保险基金，保障社会公众利益。

2013年，党的十八届三中全会提出，建立存款保险制度，完善金融机构市场化退出机制。

2015年5月1日，随着《存款保险条例》施行，存款保险基金建立。存款保险基金主要由投保机构交纳的保费组成，实行50万元最高偿付限额和基于风险的差别费率制度。存款保险基金由人民银行管理，负责保费归集、履行赔付、必要的早期纠正措施和风险处置等。

（二）投资者保护制度

1、证券投资者保护

2005年，证监会、财政部、人民银行发布《证券投资者保护基金管理办法》，建立了证券投资者保护基金。2016年，证监会对《证券投资者保护基金管理办法》进行了修订，沿用至今。

2、期货投资者保护

2007年，证监会发布《期货投资者保障基金管理暂行办法》，设立期货投资者保障基金，用于补偿投资者保证金损失。

2016年，证监会对《暂行办法》进行修订，正式实施《期货投资者保障基金管理办法》，沿用至今。

3、《资管新规》全面保护投资者利益

2018年4月，人民银行、银保监会、证监会、外管局发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（资管新规），规定：金融机构应当按照资管产品管理费收入的10%计提风险准备金，主要用于弥补因金融机构违法违规、违反资管

产品协议、操作错误或者技术故障等给资管产品财产或者投资者造成的损失。

《资管新规》要求：银行理财、信托计划、公募基金、证券基金期货私募资管计划、保险资管产品等资产管理产品也需要建立风险准备金池，专门用于保护相应的产品投资者。

《资管新规》覆盖了中国最主流的金融资产和绝大多数客户的投资方向，标志着中国金融行业保障体系框架搭建基本完成。

四、国内外保障基金实践经验

（一）国内村报保险基金实践案例

2019年，发生了著名的“包商银行”事件。

在2019年以前，央行还未曾动用过存款保险基金。2019年末，存款保险基金本息余额是1215.8亿元。

2020年，全国4024家吸收存款的银行业金融机构按规定办理了投保手续。2020年共归集保费423.88亿元。

这一年，存款保险基金真正发挥了作用！

央行派驻包商银行的接管组在回答《金融时报》记者问题时，披露了存款保险基金的用途：

在这次存款保险基金管理公司在实施收购承接中，对全部个人储蓄存款、5000万元以下对公存款和同业负债本息全额保障，分别对应了520万储户、2.5

万户企业和同业机构。理财业务的原有合同继续执行，20 万客户基本不受影响。此外，为了提高保障程度，对于 5000 万元以上的大额债权，实行分段计算，还按同一客户债权债务扎差后的债权净额提供先期保障。这些措施使得 400 多户债权金额在 5000 万元以上的大额对公债权人获得了全额保障，对公客户债权人获得全额保障的比例达到了 99.98%。

据初步测算，少数未获全额保障的大额对公和同业债权人，其先期保障程度也平均达到了 90%左右，总体保障程度远远超过市场预期，市场反应正面。2019 年 5 月 24 日接管后，包商银行的个人储蓄客户存款基本稳定，并没有发生银行挤兑、集中提前支取等行为，原来担心的“存款搬家”并未出现，也说明老百姓对接管包商银行是支持的。

这一年，为推进金融风险化解，央行使用存款保险基金 676 亿元开展风险处置，为 1024 亿元金融稳定再贷款提供担保，使用 165.6 亿元购买不良资产，使用 88.9 亿元认购徽商银行股份，100 亿元用作存保公司资本金，其中 66 亿元用于出资设立蒙商银行。到了 2020 年末，存款保险基金存款余额 620.4 亿元。

（二）国外实践经验

1、美国有序清算基金（OLF）

2010 年 7 月签署的美国《多德·弗兰克华尔街改革和消费者保护法案》设立有序清算制度，并设立有序清算基金（Orderly Liquidation Facility）为这一制度提

供流动性支持。有序清算制度即财政部指定联邦存款保险公司（FDIC）为接管人开展对系统重要性金融机构的有序接管及清算工作，而后破产机构的各债权人通过 FDIC 获得赔偿。《多得·弗兰克法案》规定，有序清算成本应被其资产清算所得所覆盖，当资产清算后不足以支付清算过程的花费且 FDIC 可以给出财政部所认可的有序清算方案，则 FDIC 可以通过向财政部发债来筹措资金设立 OLF，事后这些资金将从其它金融机构的核定收取款项中得到补偿，即金融机构的清算花费应在金融体系内得到补足。

不同于 FDIC 存款保险基金针对存款机构的救助和清算，OLF 针对处理复杂大型的金融机构破产清算问题。有序清算制度产生的背景为美国金融危机，危机中政府意识到大型金融机构的破产往往会导致一系列连锁反应，带来系统性金融风险，从而造成极为恶劣的影响，因此《多得·弗兰克法案》将 FDIC 破产清算的覆盖范围从原来的存款机构和普通公司扩大至具有系统重要性的大型金融机构，这对于降低金融系统性风险起到了重要作用。

2、欧洲金融稳定基金（EFSF）和欧洲稳定机制（ESM）

2010 年 5 月 9 日，欧元区 17 个成员国共同决定，在欧盟经济财政部长理事会框架下创立总规模为 4400 亿欧元，为期 3 年的欧洲金融稳定基金（EFSF）。

基金的使用须由欧元区成员国，在无法以可接受的利率向市场借款时提出申请，并提交贷款的使用计划。申请获批后，EFSF 会向市场发行融资工具（主要是债券），筹集发放贷款所需的资金。在扣除相关费用及贷款损失准备后，所融

资金将贷给援助申请国。

EFSF 的主要手段还包括：向存在债务危机的欧元区国家发放贷款，一级市场干预，二级市场干预，参与金融机构重组等。

欧洲金融稳定基金对防范欧债危机的传染起到了一定的作用，显著缓解了成员国的融资压力，降低了债务违约的风险。在欧洲金融稳定基金及救助计划公布后的几个小时，希腊政府年化债券收益率迅速下降了三分之一。

由于考虑到救助计划可能带来道德风险，EFSF 在建立之初，遵循了 IMF 的做法，并未设立针对私人部门的救助制度。同时，当时欧盟、欧洲中央银行，对欧债危机事态的严重性、持久性、蔓延性出现低估，导致 EFSF 只作为临时性、短期性的安排。

2012 年 12 月 16 日，欧盟议会通过修改《里斯本条约》，允许欧盟建立永久性救助机制——欧洲稳定机制（ESM），以保障欧元区金融稳定。该机制与 EFSF 并行至 2013 年中，在 EFSF 结束后持续为仍存在贷款需求的欧元区国家提供救助。

这一永久性机构的成立也成为了阻碍欧债危机蔓延的关键转折点。EFSF 与 ESM 的建立对于遏制主权债务危机、维护欧元稳定、推动区域一体化进程发挥了重要作用，其治理结构、救助程序及风险管理等方面的先进性对于区域性金融稳定保障基金的建立具有一定的借鉴和指导意义。

五、金融稳定基金机制猜想及注意事项

建立金融稳定基金虽然是首次被提出,但其实践构想可追溯到我国存款保险制度的建立和过去对包商银行等问题银行的处置。在处理包商银行问题时,资金来源除了存款保险基金外还包括人民银行提供的金融稳定再贷款资金等。

金融稳定保障基金应该是中央政府主导的,为了防范和处置金融风险的制度。预计在部分中小银行较为集中、潜在风险隐患较高的地区,可能由地方政府牵头成立处置基金,用于当地金融风险的防范和处置,进一步压实地方责任。

从各国实践来看,金融稳定保障基金的资金来源主要包括三大部分:一是由金融机构以“生前遗嘱”的方式缴纳,以切实压实问题机构的主体责任;二是接受处置资助的金融机构在其度过危机后归还的资金;三是财政资金注资。

金融稳定基金与我国已建立的存款保险基金既有联系也有区别。一是牵头部门不同。金融稳定基金或主要由省级地方政府牵头成立,而存款保险基金主要央行统筹。二是作用对象不同。金融稳定基金主要用当地问题机构的处置。而存款保险基金主要用于为储户提供保障。三是管理模式不同。金融稳定基金可能由人民银行和地方政府进行双头监管,而存款保险基金则主要由人民银行主管。

对于金融稳定保障基金未来的具体运作,应该注意三个方面。

首先,合理划定风险范围和界定金融稳定风险。从国际经验并结合中国实践看,建议以下风险可以作为金融稳定风险,并可以使用稳定基金,包括地方政府债务和隐性债务风险、个别企业债务风险、互联网金融风险、股权质押和担保风险等所导致的可能产生系统性金融风险的风险。

其次,科学界定金融稳定保障基金的功能。一是发挥“付款箱”的功能,即在金融机构倒闭清算时承担赔付功能,保护金融消费者的权益。二是对问题金融

机构提供财务支持和流动性帮助。三是在问题金融机构重整过程中发挥财务和顾问职能。四是通过向特定金融机构注入流动性,向市场传导稳定意愿和稳定价值。五是接受财务和流动性支持的存续的金融机构,承担偿还资金的责任义务。

再次,合理设定金融稳定保障基金的筹集渠道。可以采用政府缴纳与金融机构缴纳的方式。

【房地产税试点延期，释放了什么信号？】

目录

- 一、房地产税最新定调
- 二、近两年民间对房地产税期待极高
- 三、为何房地产试点会推迟？
- 四、释放了什么信号？

正文

一、房地产税最新定调

3月16日，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议，研究当前经济形势和资本市场问题。会议强调，有关部门要切实承担起自身职责，积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策。对市场关注的热点问题要及时回应。凡是对资本市场产生重大影响的政策，应事先与金融管理部门协调，保持政策预期的稳定性和一致性。

这次会议回应了市场关切的五大热点，第二点就提到2021年遭强力打压而陷入寒冬的房地产企业，宣称要“研究防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。”

随后，中国人民银行、国家外汇管理局、中国证监会、中国银保监会和财政部纷纷表态，称将配合相关部门有效化解房地产企业风险，促进房地产业良性循环和健康发展。

央行提出：货币政策要主动应对，新增贷款要保持适度增长，大力支持中小微企业，坚定支持实体经济发展，保持经济运行在合理区间；坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险。

外汇局提出：配合有关部门促进房地产市场平台经济健康稳定发展，稳定市场预期。

证监会提出：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。

银保监会提出：要坚持房子是用来住的，不是用来炒的，持续完善稳地价，稳房价、稳预期房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构有序开展。并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。

一行两会、外汇局有关房地产行业的表态基本与之前保持一致，其中，最引人注意的，莫过于财政部的表态。

当天，财政部有关负责人在接受采访时表示：“房地产税改革试点依照全国人大常委会的授权进行，一些城市开展了调查摸底和初步研究，但综合考虑各方面的情况，今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件”。

这意味着，今年不会有新城市纳入房地产税改革试点。

二、近两年民间对房地产税期待极高

这两年，民间对房地产税的期待，呼声极高。

房地产税是中国楼市长盛不衰的话题，每逢国家有新动作都会冲上热搜。去年以来，关于房地产税试点工作的时间线如下：

2021年3月11日，第十三届全国人民代表大会第四次会议批准《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，其中再次提出推进房地产税立法。

2021年5月11日，财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

2021年5月14日，全国人大常委会法制工作委员会相关负责人谈及“落实税收法定原则”进度时介绍，按照全国人大常委会立法规划的安排，有关方面正在研究起草房地产税法草案，相关工作正在稳步推进，似乎再次表明了“立法先行”的思路。

2021年8月17日，研究促进共同富裕等问题，提出加强高收入的规范和调节，措施之一就是积极稳妥地推进房地产税立法和改革，做好试点工作。

2021年10月19日，财政部部长刘昆在对《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定（草案）》进行说明时表示，在总结上海市、重庆

市个人住房房产税改革试点经验的基础上，结合新形势新情况，进一步深化房地产税改革试点，可以发挥试点对整体改革的示范、突破、带动作用，强化房地产调控需求侧管理，稳定市场预期，也为今后全国统一立法积累经验、创造条件。

2021年10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

随后，财政部、税务总局有关负责人接受新华社记者采访表示，财政部、税务总局将依照全国人大常委会的授权，起草房地产税试点办法（草案），按程序做好试点各项准备工作。

2021年12月13日公布的全国人民代表大会宪法和法律委员会对《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定（草案）》审议结果的报告显示，常委会会议于10月20日上午对国务院提请审议的《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定（草案）》进行了分组审议。

普遍认为，为引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，以积极稳妥的方式推进房地产税立法与改革，是必要的，赞成授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。草案基本可行，赞成提请本次常委会会议表决通过。

2021年12月27日，全国财政工作视频会议在总结2021年财政工作时指出，做好房地产税试点准备工作。

2022年1月日，重庆出台房地产税新政。

2022年1月28日，厦门市统计局发布《2021年厦门市房地产开发投资运行分析》，提出要做好房地产税试点落地厦门的前期工作，以防止全市房地产市场

出现大的波动。厦门成为房地产税试点城市被“实锤”。

2022年1月7日,《国家税务总局、自然资源部关于进一步深化信息共享、便利不动产登记和办税的通知》发布,提出要在2022年年底前,实现不动产登记涉税业务的全流程信息实时共享;税务部门要加快构建房产税税源数据库。这被认为是房地产税实施前的重要铺垫。

可以说,此前的一系列会议、消息似乎都在表明,房产税在2022年迈出实质性步伐是大概率事件,尤其是去年10月份,人大直接公告,授权国务院在部分地区进行房地产税改革试点,草案中甚至直接确定了试点的期限——五年。而预期实施的时间,就从今年开始,一份看起来几乎榜上钉钉的决定,让市场都以为:房地产税,终于要来了!当时,整个市场都以为试点城市名单会很快公布,最晚也应该会在2022年公布。彼时,市场纷纷猜测,谁会在试点城市名单上。有人说深圳、杭州、海南,有人说深圳、北京、天津、武汉、西安等城市。

这一切,从财政部的最新表态看,不太可能了。

三、为何房地产试点会推迟?

在当前的经济形势下,要审慎出台收缩性政策,而房地产税,就是房地产税最具威力的一个,之所以推迟房地产税试点,主要基于以下几点原因:

第一,房地产形势不容乐观。

目前的房地产市场如何?从各大机构和国家统计局披露的相关数据可以得出的结论是,楼市的信心缺失。

金融数据方面，根据央行公布的2月份数据显示，住户贷款减少3369亿元，其中，短期贷款减少2911亿元，中长期贷款减少459亿元。

在经历了一次全面降准，两次降息的背景下，住户部门的贷款不增反而减少，其中与房贷直接相关的中长期贷款，更是出现了历史性的减少。

这意味着，市场仍在观望，买房者或者不愿买房，或者已经没钱买房。总之，最后的结果是，没有多少人买房。这一点，从商品房的成交数据上，可以直接体现。

商品房成交数据方面，国家统计局最新披露的数据显示，2022年前两个月，全国商品房销售面积15703万平方米，同比下降9.6%，其中住宅销售面积下降13.8%；商品房销售额15459亿元，下降19.3%，其中住宅销售额下降22.1%。

以上是国家统计局的数据。事实上，市场真实的成交量可能比这个还难看。

比如，根据克而瑞披露的房企数据显示，TOP20房企全口径销售金额同比下降40%，20家销售金额全部同比下降20%以上。头部房企成交量都下跌这么厉害，百强房企之外的房企，只会更加厉害。这么大的跌幅，理论上房产成交也应该是20%以上的跌幅。

此外，从头部城市的成交量来看，同样也能得出真实成交市场的跌幅应该更大的结论。

同样是克而瑞数据，2月份被监测的29个城市，商品房成交量环比下跌了32%，同比下跌了36%。其中一线城市成交量2月份环比下跌42%，同比下跌25%。二三线城市环比下跌29%，同比下跌37%。分城市来看，北京、深圳、佛山、长沙、济南、杭州、苏州、昆明、无锡、长春、南宁、福州、厦门、东莞这些城市，

成交量无论环比还是同比，皆是腰斩。头部城市已然如此，遑论其他三四线城市。

从商品房成交价格来看，国家统计局近日发布数据显示，2022年2月份，70个大中城市中，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨，二三线城市环比持平或下降。其中，70城二手房价格77个月以来首次同比下跌！

具体来看，2月70城新房价格环比下跌0.1%，下跌城市数量为40城。新房同比涨幅创下2016年以来新低，这主要受两方面因素影响。一是2月正临春节假期，叠加极端天气影响，今年返乡过年人数增加，但返乡置业预期落空；二是去年四季度信用风险增加，很多开发商放假时间提前，百强房企销售业绩同环比双降，成交大幅下降，影响房价稳定。

而二手房市场状况也并不积极，2月70城二手房价格环比下降0.3%，共57城下跌。同期70城二手房价格同比下降0.3%，共39城下跌。这是2015年10月以来70城二手房价格同比首次下跌，即77个月以来首次下跌，说明市场压力较大。尽管目前需求端政策密集推出，但并未对市场产生实质性影响。

楼市的急剧转淡，导致了行业流动性的大幅收缩与下降，引发了延续至今的多家百强民营房企的暴雷现象。去年下半年以来，房企暴雷的声响接连不断，累积的巨大风险已经影响到整体金融安全。

而今年，又是一个房企偿债大年。

据Wind数据，2022年，房企海外债到期余额为273.25亿美元，是美元债的兑付高峰期。此外，今年预计到期的各类债务规模更是去到9603亿元。

先是最不安全的恒大、泰禾、华夏幸福等率先倒地，再来是相对安全的世茂、富力、禹州等房企传出声音，再到最近，就连碧桂园、龙光等房企都受到影响。

第二，经济形势严峻，稳增长需要稳楼市。

2022年，堪称形势最为严峻的一年。

我国经济本身就面临着需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，再叠加地缘冲突与疫情反弹，稳增长面临的压力前所未有之大。

地缘冲突，是今年最大的黑天鹅。这场冲突，不仅导致国际关系进一步恶化，而且冲击了大宗商品市场，进而对经济增长形成明显拖累。

疫情反弹，更是堪称“抗疫两年多来最严峻”。这一轮疫情之所以说是最严峻，不仅是因为席卷了28个省份、最高单日新增超过5000例，更因为包括上海深圳天津西安东莞等万亿GDP城市都被席卷其中。超过一半的经济强市都被疫情困扰，经济增长面临着更大压力。

因此，今年要实现5.5%的增速目标，难度不是一般之大，所以“稳增长”就变得至关重要。

稳增长，不仅资本市场需要稳，房地产也需要稳，各行各业都需要稳。这背后，房地产牵扯着众多上下游产业链，占据地方财政的半壁江山，对于经济增长、市场稳定和就业，都有着关键作用。

房地产作为国民经济第一大行业和支柱性产业，尽管多年来在特定的行业发展条件下所形成的高周转模式带来了较为严重的高负债问题，并累积了较高的涉房风险，因此也曾被称为中国经济运行中的黑天鹅与灰犀牛，但是房地产行业对维护宏观经济稳定运行的作用，乃至作为逆周期调节的重要行业抓手作用也是不言而喻的，也因此获得了中国经济的“夜壶”这个不太雅致的称呼。另外，更为关键的，是与房地产行业紧密相关的土地财政和房地产的信用创造作用，成为中

国特色的强政府模式运行和以负债实现高速增长的发展模式的重要依托。

因此，在稳增长的重要关口，避免出台收缩型政策，就成了各界共识。

第三，地方土地财政，真的可能支撑不住了。

从去年开始，广大二线城市和三四线城市，就感受到了巨大的压力——楼市一旦不受刺激，价格滞涨或下行，卖地就成了一个巨大的问题。

你能想象吗？像昆明这样的省会城市，今年卖地的收入只有去年的 1/10！

截至去年 11 月，昆明年内共成交商住用地约 870 亩，出让金总额约 96 亿元。而在 2020 年，昆明的商住用地成交面积是约 8456 亩，出让金接近 600 亿。

一年收入少了几百亿，这对地方财力来说，是难以承受之重。

相关数据显示，2021 年前 10 个月成交地块的土地出让金中，有 23 个省份土地出让金同比下降，其中云南、新疆、海南、黑龙江等降幅超过 50%。只有江苏、浙江等 8 个省份同比正增长。

因此，在这种情况下，房地产税的落地会对当地楼市造成冲击，预期一落千丈，造成新的下行压力。尤其是当下楼市情绪比较低落，市场下行的情况下，更是无力支撑。

这个时候再推行房地产税试点，很有可能会成为压倒骆驼的最后一根稻草。

四、释放了什么信号？

关于房地产税改革试点的官方解释，财政部一句话包括了三层含义：

第一，房地产税改革试点依照全国人大常委会授权进行，意思是说房地产税

是要履行立法程序的，要有一个试点、推广、总结、完善的过程。这事很复杂，不是一个想干就能马上干成的事情。

第二，在一些城市开展了调查摸底和初步研究。言下之意，扩大房地产税试点的前期准备工作该做的都做了，已经“万事俱备，只欠东风”了。房地产税是一把悬在头上的剑。只要房价涨得离谱，房地产税随时可能扩大试点。

第三，综合考虑各方面情况，今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。这其中有两个关键词，一个是“综合考虑”，综合考虑什么？显然是当前经济形势下行压力和房地产低迷不振的现状。实体企业不好过，开发商卖房子难，再征房地产税就更没人买房了；另一个关键词是“今年不具备”，这相当于给房地产商和购房者吃了一个“定心丸”。目前，全国只有上海和重庆试点开征房地产税，什么时候全面开征房地产税还不确定，可以肯定的是今年不会扩大试点城市了。这样房地产供给和需求两端自然增强了信心，开发商该拿地的快去拿地，有条件买房的放心大胆地去买房。

那，房地产税到底还征不征？征肯定是要征的。

今年暂缓试点不等同于无限延期或不冉开征，房地产税落地终究只是时间问题。因为（1）房地产税是税制改革重要一环，未来有望成为地方主体税种，更好发挥对地方公共财政的支撑作用，助力土地财政转型；（2）房地产税有助于调节收入分配格局，房产是居民财富的重要组成，所持房产价值也是衡量个体间贫富差距的重要标尺，在长期持有过程中，房产增值还无形间放大了贫富差距，推进房地产税改革，尤其是补齐持有环节的征管缺位，是填补贫富鸿沟、促进共同富裕的有力制度抓手；（3）房地产税是房地产长效机制的题中之义，房地产长效

机制是住房供给、土地制度、财税政策、金融制度等多位一体、协同发力的调控体系，房地产税作为重要的财税工具，本就是房地产长效机制的题中之义，有助于稳地价、稳房价、稳预期。

重要声明:

本报告的信息均来源于公开资料，其来源及观点出处皆被我公司认为可靠，但我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，客户和决策者据此做出的任何决策与本公司和作者无关。

本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为兰瑞智库，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

**我们的一切努力都是为我们的客户——
提升竞争优势，共同创造持续长远的收益**

主办：兰瑞智库经济战略研究中心
网址：<http://www.runwaysys.com/>
e-mail: runwaysys@163.com
全国客服热线：4001182162