

编者按

重庆确定开征房产税的消息重重地刺激了房市敏感的神经。作为一个从去年全国两会就开始热议的话题,房产税在号称“史上最严厉”的房市调控周期内,俨然是一个无处不在的话题。

业内人士的众说纷纭,相关部门的低调不言,让房产税依旧笼罩着神秘的面纱。在这一波扰攘过后,房市又会何去何从呢?

开征房产税,山东没意向

业内人士称目前仅影响心理预期

本报济南1月10日讯(记者 张璐) 重庆房产税确定开征的消息已成为当下楼市最热焦点。至于山东是否会开征,相关部门称目前还没有意向,未来是否开征也暂时无法确定。

省住房和城乡建设厅有关负责人10日表示,目前没有听说山东开征房产税的任何消息,“起码现在没有研究”,而至于未来山东究

竟能否开征,该负责人称“暂时也无法确定”。

虽然没有开征的明确信息,但我省业内人士普遍认为,房产税在全国范围内推行只是一个时间问题。重庆房产税试点后,山东楼市也将受到一定程度的影响,“高端项目开发或将逐渐减少,房价回调增加可能。”

省城世联怡高总经理朱江称,

房产税在全国推广已成定局,山东被波及只是一个时间问题,虽然目前确定的仅是重庆试点房产税,“但山东楼市不可能不受到影响”。

根据朱江的推测,房产税在全国推行的路径应为试点——一线城市——二线城市(包括计划单列市、省会城市)——三线供需矛盾较为突出的城市。如果房产税重庆试点成功,2012年或2013年或是全

国推行的最后时间。

重庆拟开征房产税的消息在开发企业之间也产生极大影响,有省城开发企业负责人认为,房产税的影响最直接的应在重庆当地,对包括山东在内的其他城市,目前影响的仅为预期。这位负责人认为,房产税对项目的影响主要表现在项目类型选择,房产税一旦波及到山东,目前市场存在的一些高端项

目可能会逐渐减少,“高端项目会逐渐集中”,“目标客户群范围可能会更小”。



房产税,惊起楼市一串猜想



什么是房产税?

房产税是以房屋为征税对象,按房屋的计税余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的一种财产税。1986年9月15日,国务院发布了《中华人民共和国房产税暂行条例》,从当年10月1日开始实施。

为啥重庆是第一个?

房产税试点为何首选重庆?业内人士认为原因主要有两个:首先重庆正在试点“统筹城乡综合配套改革”,税制体制改革应囊括其中;其次,如果在一线城市试点,对楼市的影响将是巨大的,甚至引发国内楼市大风波,“选择这样一个城市,有稳妥的用意”。(张璐)

如何开征?

山东大学房地产系主任程道平表示目前开征房产税的标准有按面积、套数、总价等各种版本,这些标准各有利弊,各种标准可能要组合起来才管用。“房产税发挥的作用大小与方案怎么定有直接的关系。”程道平称,只有涉及到的人多了,才会对市场有较大影响,面积和套数要结合起来才会有用。(喻雯)

建议 征房产税 建保障房

李铁岗认为,作为重要的产业调控政策,房产税征收后,税收所得应明确用于经济适用房、公共租赁住房等保障性住房建设中来,实现社会财富在居住方面的二次分配,更好地满足中低收入人群的住房需求。

程道平认为,要想平抑房价,根本的是要增加低端市场商品房和公租房的供应,大力增加普通住房和公租房的面积是重中之重。(张璐 喻雯)

1、上海将是第二个吗?

同为试点城市,上海是否会成为第二个确定开征房产税的城市?又会何时开征呢?

消息人士透露,中央已于2010年12月初批准上海试点房产税,上海已制定出框架性方案,但有很多细节仍在研究中。上海市发改委日前已就房产税的试点方案,在部分开发商和房产研究机构中展开调

研,以进一步完善试点方案细则。

业内人士预计,上海最早有望在一季度开征房产税。

上海两会将于1月15日召开,届时可能会提及房产税问题。

财政部财政科学研究所所长贾康近日建议,最好是暂搁争议,尽快试点开征房产税,然

后再开明地讨论。
据《中国证券报》

分析: 全国推行可能性大

山东大学房地产研究中心主任李铁岗教授称,此前国家对房地产的产业调控政策已经覆盖土地、金融、供给以及保障性住房等

各个方面,但持有环节的税收政策还是首次,“是房产调控政策的深入和细化”。

李铁岗认为,房产税的开征,对地方政府增加财政收入有一定作用,“地方政府出台执行的积极性会更大”。李铁岗认为,重庆房产税试点成功后,在全国,特别是一、二线城市推行的可能性极大。(张璐)

2、房价会应声下跌吗?

一直以来,房产税都被人们看成楼市调控的一大利器,是根治炒房的“杀手锏”。然而记者采访的一些专家和开发商却认为,“重庆版”房产税对房地产市场的影响并不大,房价不会因为征收房产税而大幅下降。

重庆朵力房地产股份有限公司董事长黎伟表示,重庆对高档商品住房开征房产税,从短期来看,对于抑制高档商品

房消费会有一定作用。但从长期来看,重庆经济发展正处于发展的上升期,工业化和城镇化进程不断加快,商品房的刚性需求依然很大,针对高档商品房开征房产税对房地产大势不会造成太大影响。

黎伟认为,事实上,推动房价上行的主要因素依然是不断加快的城市化进程,以及土地供应和货币政策。无论房产税开征与否,和前面的因素相比,

它的影响微乎其微。
据新华社

分析: 心理影响更为显著

“影响是肯定的,心理影响表现将最为明显,无论是开发企业或是购房者,这种心理影响都将普遍存在。”世联怡高总经理朱江说。

“综合来看,这种政策不

会对二手房市场供应以及房价走势产生直接影响。而普通家庭拥有4套以上普通住房的情况,目前在多数城市还不常见,对这部分家庭征税,对楼市的实际意义也不会太大。”省城地产评论员于清认为,“从调控房价角度来看,征收房产税未必有多大的实际效果,其影响更多在心理层面上。”

(喻雯 张璐)

3、土地财政依赖症会否改观?

国土资源部负责人7日在全国国土资源工作会议上披露,2010年全国出让金总额达2.7万亿元,同比增幅达70.4%。

在如此巨大的利益面前,如果没有相应的措施,土地财政不会自动退缩。业内人士称,开征房产税的目的首先是地方政府增加收

入,在土地资源越来越少的前提下,尽快使地方政府摆脱对土地财政的依赖;其次才是调控过高房价,严控投资炒房。

重庆市社会科学院财政金融研究所所长邓涛认为,房产税更重要的意义在于完善财税体制,为地方政府培育重要且稳定的财政收入来源,以及调

节居民收入分配。
据新华社

分析: 开征利于减少依赖

知名财经专家叶檀在媒体上发文称,开征房产税不一定能撬动土地财政,但不开征房产税,土地财政就一定不会改

观,这就如同面对先有鸡还是先有蛋的千古难题,只要找到一个突破口,鸡和蛋的问题就全部解决了。

其次,推出房产税可以推动公共财政的制度改革。第三,房产税可以改变分税制后遗症,让各级政府财政取得均衡,让投资者与普通工薪阶层的财富略微趋向于均衡。(宗禾)

4、第三轮调控即将来临?

随着重庆房产税试点消息正式落地,房产税改革终于迈出了重要一步,体现了政府调控房价的决心,也宣告楼市第三轮调控开始渐行渐近。

新华社、《人民日报》等权威媒体近期针对楼市点评日益密集,新华社近日播发《透视“土地盛宴”:三问土地出让金大涨》一文,追问土地出让金缘

何能在“最严调控年”里创下新高,《人民日报》则通过举实例称房价上涨须淡定。

事实上,近期全国不少城市楼市成交量出现较为明显的反弹,部分城市成交量甚至比去年元旦假期三天多成交近50%。不少人士预测,第三波调控可能即将到来。

(宗禾)

分析: 调控应形成长效机制

国家信息中心日前发布报告认为,本轮房地产调控以手段多样、密集严厉为特点,未来房地产宏观调控应该转向长效机制的建设,主要依靠税收、信贷等经济和法律的手

段。当前房地产的征收条件已经成熟,应尽快推出房产税。

报告预计,2011年房地产价格整体震荡向下的概率较大。我国房地产宏观调控应当形成长效机制,尽量避免行政手段对房地产市场短期造成过强的冲击。

(宗禾)