

迷雾般的重庆房产税

文/片 本报记者 张璐

冬天的重庆处在氤氲中,庞大的建筑只隐约露出一个轮廓。如同雾中的城市,屡屡见诸报端的重庆房产税迄今为止也只有一个轮廓:重庆将对高档商品房征收房产税。但关于房产税,官方始终未确认征税税率、执行范围和开征时间。

一些业内人士认为,“对于房价回调,房产税的效果不会太大。”而更多普通市民则很现实地说,与其把希望放在虚虚实实的房产税上,倒不如政府多建些保障性住房来得更实惠。



如果重庆房产税开征,重庆地税局将是具体的执行单位。



重庆本土开发商龙湖在北部新区的一个在售项目。

各种版本的“房产税”

重庆出租车司机李光(化名)对重庆两会以来,所有关于房产税的报道已经了如指掌。“有好几个版本。”李光说,“有的说(征收范围)是普通商品住宅市场价格的三倍以上”,“有的说是(单套住宅)面积144平米以上”,“还有的说是实行多套房建筑面积累加,超过一定面积征收”,“有的说是税率1%,有的说是房地产当年市场价格的千分之五到百分之一一点五”……所以“听得多了,反而不知道该信哪个了”。

重庆当地媒体从业人员,对最近一阶段全国铺天盖地的关于重庆房产税的各种消息也颇为不解。重庆一位负责当地国土资源与房地产相关报道的记者称,外媒发布了各种关于重庆房产税的消息后,他曾经联合专门报道税务、财政的多个记者试图跟进,但官方反馈的最终消息为:“房产税的具体细则还在制订完善中,何时开征仍无时间表”。

这一说法在重庆地税局得到证实,1月14日该局负责对外宣传的一位工作人员称,“重庆地税局至今没有接到关于房产税的任何通知。”为了证明上述说法绝非推诿,该工作人员称,“一旦开征房产税,重庆地税将是具体执行单位”,(任何)媒体“关于房产税的开征的细则介绍,都有助于(征收)工作开展”,“我们(重庆地税)也希望进行大规模宣传”。

房产税对重庆不是新闻

重庆地税局的工作人员透露,重庆地税局有部分工作人员被抽调,参与房产税执行方案的起草,而一同抽调的,还有重庆国土与房产管理局以及重庆财政局的部分工作人员。

参加重庆两会报道的一名媒体从业人员称,最近一阶段,关于重庆房产税的报道,主要来源于重庆市长在两会政府工作报告中的一小段话,“十二五”期间,重庆将加强财税调节,开征高档商品房房产税),“那段话只明确了重庆要对高档商品房征收房产税,但没有涉及具体内容”。

重庆国土与房产管理局一位工作人员则称,被抽调参与重庆房产税细则制订的工作人员,都签订了保密协议,在细则正式出台前,“没人会透露任何信息”。而重庆市委外宣部门断然拒绝了记者的采访申请,相关负责人在电话中明确称,关于房产税目前不接受任何采访。

当地媒体从业人员介绍,“在2010年重庆下发了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,其中明确提到,按照国家加快推进房产税改革试点的工作要求,重庆积极做好征收高档住房房产税的准备工作。”该文件是为了贯彻国家对全国楼市调控的相关文件要求构建“市场+保障”的住房供应体系,实现“低端有保障,中端有市场,高端有约束”的差别化调控目标。而在2009年,重庆将试点房产税的消息已经被公布,“房

产税对重庆其实不是新闻”,“什么时候执行,怎么执行是另一回事”。

业内人士的猜测

在重庆地产业内人士间,由于没有权威信息印证,对于房产税的各种认识也无法统一。重庆中原营销策划顾问有限公司的高级经理孙刚倾向于房产税税率为1%的说法,房产税在物业买卖时一次性缴纳。而重庆旭日房地产顾问有限公司总经理赵楠更倾向于税率为市场房价的千分之五到百分之一一点五的说法,赵楠认为房产税将在持有环节征收,每年缴纳一次。

此外,对于征收范围,两位重庆地产的业内人士也存在不同意见。孙刚认为,房产税将覆盖存量房和新增商品房,但赵楠则坚持,“房产税覆盖存量房”对已购房人不公平,已购房人购房时已经“一次性缴纳了土地出让金”,再收税属于“重复纳税”。

两位业内人士都称,关于重庆房产税的所有消息都来自新闻报道,但实际上,他们也认为,在已披露的消息中,“税率、征收范围、开征时间”等关键信息没有官方权威消息印证,在重庆地产业内,对于房产税的一些判断,主要是综合了多个报道,“更多则是一种推测”。

保障性住房建设或许更真实

25岁的王雨(化名)原籍黑龙江,两年前大学毕业后留在

重庆一家企业。因为迫切需要买房,王雨对于房产相关调控信息特别关注,对于房产税的各种消息也能说出个一二三。但王雨说,房产税主要征收对象是市场上占很小一部分比重的高端物业,开征与否,对普通商品房市场的影响不会太大。而王雨在心里也不对房产税开征后重庆房价回落抱有太大期望,“不大幅上涨就是万幸”。

而与房产税相比,重庆大规模的保障性住房建设对王雨更为真实,“到2012年,重庆要建成4000万平方米公租房,力争解决占城镇人口30%的中低收入群众住房困难问题”,这组出自政府相关文件的数字王雨随口就能说出来,按照国家关于公租房的相关规定,像王雨这样刚工作的大学生有望被纳入到保障范围内,“房产税能起到的作用有限”,而公租房可能将使他在重庆拥有第一个家”。

这种对于房产税效果的预估也在重庆地产业内流行。重庆中原的孙刚称,如果按照此前普遍的说法,房产税征收范围为“市场均价3倍以上的物业”,那重庆符合条件的商品房所占比例在全部在售物业中的比例微乎其微。

重庆旭日房地产顾问有限公司总经理赵楠则认为,房产税的最大作用可能是促进重庆本地房产项目供给的结构变化,高档商品房将逐渐减少,而相应的普通商品房供给将会增多。但对于房价回调,房产税的效果不会太大。赵楠认为,与房产税相比,“2010年的信贷、利率等调控手段更为直接,也更为有效”。

新闻延伸

调控中的重庆火爆楼市

重庆中原营销策划顾问有限公司高级经理孙刚称,统计数据显示,重庆楼市当前的成交均价在6500元/平米到7000元/平米之间,虽然相对于2007年,2008年,重庆房价近两年来有较大幅度增长,但与全国同类城市和沿海的一线城市相比,“重庆房价偏低”。

“重庆房价还是偏低”

按照孙刚提供的数据,重庆楼市每年的成交总量在全国排名十分靠前,“2010年重庆楼市总成交量约为2200万平米,只比上海成交量略低”,“一线成交量,二线的房价”是重庆业内人士对重庆楼市的普遍看法。

按照孙刚的说法,重庆房价之所以不高,是因为重庆楼市供应量相对充足,在刚过去的2010年,“平均每周都有5个左右的楼盘新开或是加推”。孙刚办公室挂在墙上的一块小黑板标注,2010年12月中旬的一个周末,有包括恒大、保利、中海等近十个项目同时进入市场。

孙刚承认,最近几年,特别是2008年之后,重庆房价每年都有20%的增幅,但由于重庆房价起点比较低(2007年4000元/平米),即便在连续几年超过两位数的增长之后,重庆房价目前在全国同类城市中还是偏低。

与同类城市相比,房价略低并不意味着重庆市民购房负担轻。记者在重庆街头随机采访了十几位重庆市民,绝大部分市民认为,相对他们的收入,重庆房价仍然高得难以企及。

25岁的王雨至今与同学一起住在租来的一套房子里。2010年王雨先后看了十几个楼盘,但对照平均3000元的月收入,6500元/平米到7000元/平米的平均房价王雨仍然负担不起,购房的念头直到今天还只是一个计划。而且因为没有买房,王雨连女朋友都没有。

成交依然火爆

虽然2010年被称为地产“调控年”,但重庆中原的孙刚称,主城区全年的商品房成交量仍然较高。

重庆中原最近发布的2010年重庆楼市调查报告中描述,从全年商品房成交的趋势来看,成交量趋势随着楼市调控而波动:商品房成交量从年初开始呈上涨趋势,4月份达到261万平方米;随后商品房成交量受第一轮楼市调控的影响开始急剧下滑,5月至8月的商品房成交量均不足200万平方米;到了9月、10月,成交量经过五个月的逐月上涨,月度商品房成交量涨回调控前的260万平方米;年底的11月和12月受国家对楼市二次调控的影响,成交量又重现小幅度下跌趋势。而2010年重庆全年的成交量仅次于楼市火爆的2007年,主城区全年商品房总成交约24.1万套,比2009年增加了116万平方米,增幅约5.19%。

这种关于市场的宏观描述在一些具体楼盘中得到证实。1月13日、14日,记者先后走访了万科以及重庆本土知名开发企业龙湖的两个正在销售的项目,根据这两个楼盘张贴在售楼大厅里的房源销售控表,这两个新开不久的项目,超过90%的房源已经售出,其平均成交价格都超过9000元/平米。而记者走访时发现,两个已经处于尾房销售阶段的项目,依然有不少市民光顾。

本报记者 张璐