

## 重点



编者按

楼市又走到十字路口。7月份50个大中城市房价普涨是房价反弹的宣言书?抑或只是楼市回暖的信号灯?众说纷纭。当下的楼市,正酝酿着诸多的迷局。房价还会继续涨吗?调控会加码吗?类似的问题困扰着不少想买、想卖房的人,但给出一个明确的答案却有些难。就在人们寻找楼市真相的时候,房产税试点扩容——湖北、湖南正在制定细则的传闻甚嚣尘上。而随着湖北的否认,这出“罗生门”虽已落幕,却还余音缭绕。在这样的背景下,我们推出“楼市迷局”系列报道,希望能给读者一些帮助,看清这迷雾笼罩的楼市。

# 说好的房产税,湖北否认了

## 三日三变,网友感慨:史上最折腾

本报综合中新社等消息 针对网传“湖南、湖北两地将开征房产税”的消息,湖北省地税局22日发表公开声明称,该局没有接到任何征收通知,更没有制定相关细则。

2011年底,就传出湖北、湖南将开征房产税的消息,但当时预测征收范围可能仅限于商业地产,与老百姓关系不大。

8月20日,国土资源部官方网站发布信息称,湖南、湖北新版房

产税的征收细则正在制定中,新版本中已购存量二套房也将被征税,不过税率不会太高,并注明消息来源为20日的《中国国土资源报》。

该信息公布后被各大网站广泛转载,但国土资源部网站在20日18时左右便撤下了这则消息。

近日又有报道称,“湖北省地税局新闻发言人徐正云向记者证实,房产税改革征收细则正在制定中,但对于具体的征收细节以及方案,出炉时间还不清楚。”

针对愈演愈烈的“开征房产税”传闻,湖北省地税局22日在其官方网站辟谣,“此属不实之辞”。目前,该省地税部门并没有接到国家税务总局和财政部的任何通知,连前期的调研都还没做过。如果湖北省明确开征房产税,税务部门会统一公开对外发布消息。

记者随后又向武汉市地税局、武汉市住房保障和房屋管理局求证“开征房产税”消息,两部门均表示目前尚未接到上级任

何关于征收房产税的通知。

此前,湖南省地税局回应称,目前还没有对存量房房产税一事有具体的安排部署,现在正在加强关于二手房交易评估价的监管工作,但关于房产税的相关工作尚未完全展开。

而这两天里,针对湖北房产税的信息传递出的不同声音,让不少网友大呼“史上最折腾”。有网友自绘漫画,表示“我的情绪真是为之起起伏伏。”

### 新闻链接

## 湖北开征房产税 流传近一年

2011年12月:征  
国税总局财产行为税司司长陈杰表示,2012年的税收政策改革重点之一就是在湖北、湖南开展房产税改革试点。

2012年8月20日:征?  
国土资源部官方网站消息称,湖南、湖北新版房产税的征收细则正在制定中。不过,此消息发布后又被撤下。

8月21日:不征?  
北京一家媒体报道,湖北省地税局新闻发言人徐正云证实,房产税改革征收细则正在制定中。当天下午,记者与湖北省地税局办公室负责人取得联系,得到了并未开征的答案。而当日,仍有多家媒体跟进报道,称湖北确定开征房产税。

8月22日:不征 (宗合)

### 真相是什么?

20日,记者查询国土资源部网站以及国土资源报当日的数字报,均未发现有关报道。记者尝试联系网站询问撤稿理由,但电话无人接听。

经过多方努力,记者联系上第一时间发布平面媒体消息的北京媒体的李姓记者,虽然不愿多说,但是他肯定自己确实与湖北省地税有关人士取得了联系并有电话录音。但当记者提出将录音文件传过来以确定具体通话内容时遭拒。

而包括某金融报等明确开征房产税的报道,均与李姓记者所写内容相同。(宗合)

## 湘潭正在探索 房产税细则

本报讯 21日,湘潭市地税局副局长陈湘涛说,湖南目前正在湘潭进行房产税探索。

据湘潭市地税局总会计师胡国平介绍,为了房产税改革试点工作,他们先后去了湖北、重庆、北京等地考察,学习先进经验,但房产税方面尚未作具体安排。(宗合)

# 房产税扩容 只闻楼梯响

撰文/本报记者 刘红杰

湖北试点房产税成了一出“乌龙戏”。而这出“戏”之所以热闹,与“房产税”三个字不可分。可以说,房产税的每一次出现,都会刺激楼市神经。

## 调控关键期,一“试”激千层浪

房产税在近期为何会引起如此多的关注呢?业内人士认为,这与当前的楼市现状密不可分。

当前楼市正处于调控关键期。购房者看跌的变少,入市积极性明显提高;打折促销的楼盘少了,房价甚至出现小幅抬升。从买卖双方的博弈来看,市场预期已发生变化。国家统计局发布的统计数据显示,7月份70个大中城市,房价环比上涨城市个数大幅增加,从6月份的25个攀升至50个。房价由“局部上涨”向“普遍上涨”变化的态势明显。

更为严峻的是,楼市即将进入传统的“金九银十”销售旺季,这无疑增加了调控的复杂性和不确定性。是在大旺季到来之前就出台政策威慑楼市,还是静观其变,看实际成交量再采取措施,这对管理者来说是一个难

题。而在近两个月内,中央及各部委、地方政府不断明确调控大方向不动摇,辟谣各种市场传言多达15次。7月下旬,国务院组织的督察组更是分赴各地调研。

楼市一有风吹草动,必然激起阵阵涟漪。房产税扩容的传闻在当前的楼市氛围下,得到了众多媒体和网民的关注。

不过,决策层显然没有现在扩容房产税试点城市的打算。一位不愿透露姓名的知情人士介绍,财政部和国家税务总局并没有正式下文确定“两湖”为新一轮房产税试点,现在说房产税试点扩容花落“两湖”还为时尚早。“据我所知,在人民大学的培训也与房产税没有直接关系。房产税改革是一个漫长的过程,需要慢慢探索,最终以人大立法的方式确立。”

## 扩容是大势所趋,却总欲说还休

在今年的全国两会上,财政部部长谢旭人明确表示,今年将适当扩大房产税的试点范围。财政部财政科学研究所所长贾康认为,房产税扩容肯定是大方向。

趋势虽然已定,但具体实施却总是“欲说还休”。其中原因何在?业内人士分析,从程序上说,房产税开征并非政府层面单方“说了算的事情”,必须通过立法机构来修订法律,或者是经过立法才能进入全面实施阶段。虽然房产税已在上海、重庆两市先行“扩征”,但毕竟是以“试点”的面目出现,大规模推进房产税改革缺乏法律支撑。

另一方面,由于房产税的功能定位尚不明确。房产税给公众的印象似乎只是“打吓”房价上涨的一把“扫帚”,每到房价上涨之时就将其高高举起,公众对房产税的扩征也就缺乏足够的支持。

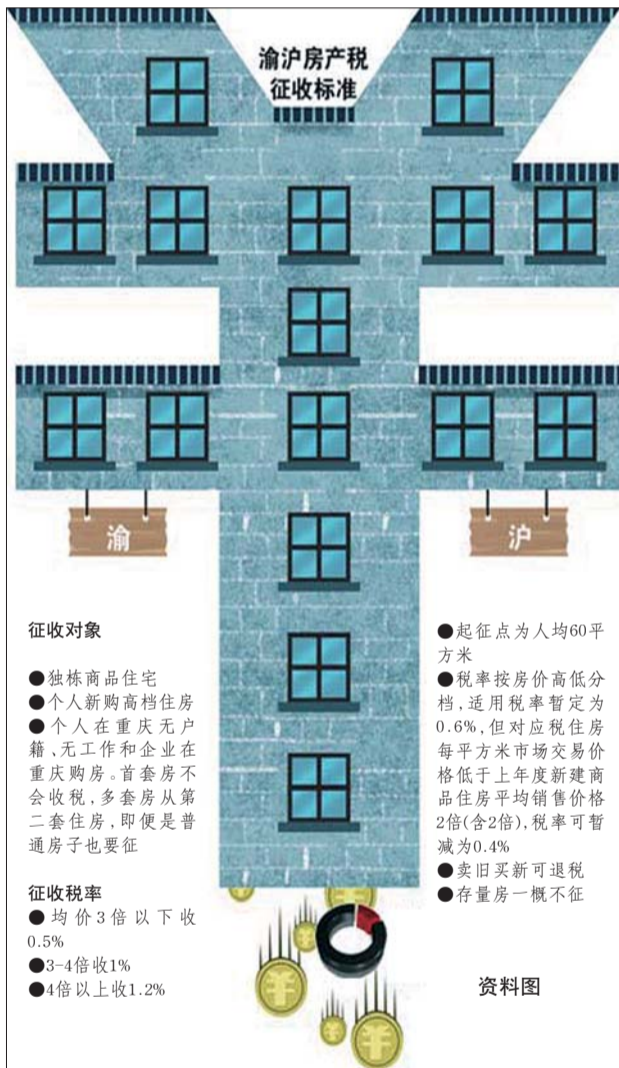
全国工商联房地产业商会会长聂梅生认为,现阶段我国房产交易过程并不是十分规范,房屋

价值评估还有一定难度。另外,我国高达85%以上的房屋自有率,群众能否轻易接受,也是阻碍“普遍征收”的重要因素。

虽然现在房产税的试点扩容仍是迷雾重重,但山东财经大学房地产研究所所长郭松海认为,“房地产调控应由行政干预逐渐向经济手段和税收手段过渡。而我国只在重庆、上海搞试点,范围太小,效果不明显。”

亚太城市发展研究会房地产分会会长陈宝存认为,以已经试点征收房产税的上海、重庆为例,无论是针对新购置的房产还是高端房产进行征税,都没有得到预想的效果。

不少业内人士表示,从目前的情况来看,房产税试点的象征意义大于实际意义,这会给人们形成一种国家调控房价的心理暗示。北京中原市场研究部总监张大伟就表示,房产税一旦扩容,对多套房拥有者的心理影响将非常大。



## 调控需要更多“弹药”

## 问责有望成调控手段

国家统计局公布的数据显示,7月份70个大中城市环比房价上涨的城市数量大幅增加。房价再次普涨、中介机构“热炒”重现,房企酝酿涨价“蠢蠢欲动”,7月作为传统楼市淡季却呈现“淡季不淡”。

楼市调控未曾放松,政策口子并未松动,为何7月份的房价依旧上涨?

地方增收乏力,“地根”放松冲动增加。暗自放松限购、公积金贷款额度上浮、普通住宅标准调整、发放购房补贴……2011年下半年以来,全国有33个城市以不同方式“微调”楼市政策,“财政焦虑”再次凸显。

“银根”放松,房企涨价动力加大。上市房企已公布的半年报显示,负债、现金流都在好转。房价预期变动,购房者“加紧”购入。

随着房价上涨压力加大,

地产政策调控已经到了关键之时。“问责”可能在这一轮调控中充当更加重要的角色。

“没有及时有效的监督和问责,限购可能会流于形式,一些初衷很好的政策也可能扭曲变形。”一些购房者认为,部分城市政府对楼市调控“只见表态,不见效果”“只见口头批评,鲜有问责落实”是造成房价“屡调屡涨”的重要推手。

多位专家表示,调控“组合拳”涉及多个部门、各级政府,经过此次督察之后,希望能强化执行、监管和问责力度,形成部门合力,杜绝“上有政策、下有对策”的局面。

专家认为,针对当前房价上涨压力,政策储备很必要,但也要充分考虑到这些储备政策的副作用,避免误伤和扭曲房地产市场发展规律。开发商也最好“洁身自好”,避免招致一轮更严厉的调控。 据新华社

金石股份  
Jinshi Inc.  
金苏·财富  
Jinsu Wealth

金融连锁超市  
投资管理、投资顾问、资产管理、股权投资、贵金属销售

诚招 加盟商

- ◆ 中国黄金协会会员
- ◆ 中国连锁经营协会会员

中国商务部特许经营备案企业号  
0320502011100011

苏州总部: 18912778183  
曹经理

济南分公司: 18866823906  
0531-58827778  
姚经理

电话: 4008-853-918  
网址: www.szjstz.cn