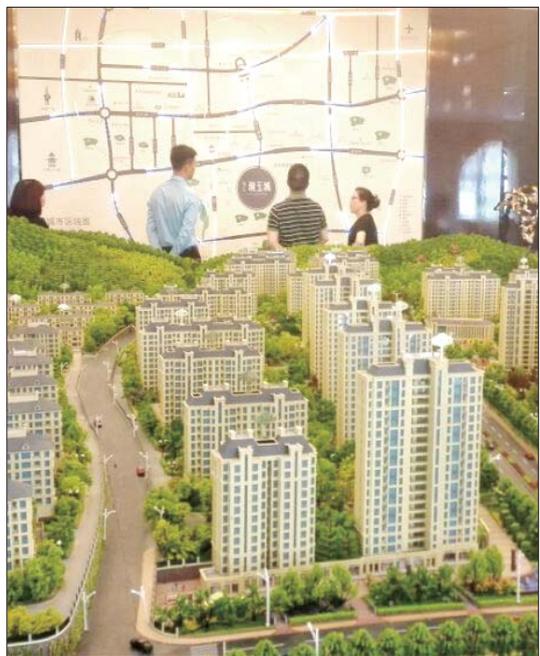


楼市持续分化,社科院建议一线城市开征房产税

房地产税后年开征?没那么简单

6日,中国社会科学院举行大型研讨会,研讨当前房地产市场走势,还发布了《中国住房发展(2016中期)报告》,称当前房地产市场严重分化,一线城市和部分二线城市房价迅猛增长,但是三四线城市房价上涨慢,甚至是负增长,建议在一线城市和热点二线城市开征房产税。

有关房地产税的议论一时又多起来。不过,从目前推进速度看,“2017年完成立法,2018年实施”已经基本上不可能。



今年以来,多地楼市升温。(资料片)

下半年楼市可能会调整

社科院的《报告》认为,从全国情况而言,由于房地产新开工面积持续增加,新的房地产库存又在大量形成,因此2016年下半年房价有调整可能,三四线及以下城市高库存,房企面临资金链断裂的风险。

统计数据显示,5月全国房地产新开工面积增速达到18%。同时,前5月全国商品房销售面积和销售金额增速分别为50.7%、33.2%,比1-4月累计的55.9%、36.5%增速放慢。

“在库存大量积压的同时,新投资可能在2016年形成大规模新供给。”中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞认为,在整体经济趋势没有重大变化和重要政策出台的前提下,2016年下半年到2017年上半年,房价可能会出现调整。其表现是一线城市的房价涨幅可能会趋于缓和,大部分三四线及以下城市将持续趋冷。

尽管房地产可能面临调整,与会专家均认为,楼市分化仍将加剧。数据显示,今年5月,一线城市北上广深房价同比涨幅分别为19.5%、27.7%、18.9%、53.2%。当月二线城市厦门、合肥、杭州、南京住宅价格分别同比上涨28%、23.2%、16.9%、25.6%。但是大量三四线城市,比如唐山、包头、丹东等城市房价同比为负数。

三四线城市 应限制土地供应

不少专家认为,单纯采取遏制

一线城市供地,进而减少人口的办法,并不符合城市发展的规律。

上述《报告》认为,严格控制特大城市人口与规模,采取限制大城市的土地供应和住房供给,只会造成了房地产的严重分化和空间结构的失衡。因为三四线城市有大量的土地供应和住房供给,但是很难吸引更多人口。

因此要解决房地产分化,特别是一线城市房价暴涨的问题,需要加大一二线城市和城市群内中小城市的土地和住房供应,带动住房投资增长。对于三四线城市,应该限制土地供应和住房供给,将库存逐步消化。

《报告》称,要解决小城市人口聚集问题,需要改进地级以下城市的基础设施与公共服务,实现基础设施和公共服务均等化,在一线城市和热点二线城市开征房地产税。

十八届三中全会提出,加快房地产税立法。据了解,未来的房地产税主体税种由房产税、城镇土地使用税合并而成。收税标准将参照世界通行做法,估算价值100万元的房产可能会每年增加约5000元税负。

此次研讨会,参会的多位社科院专家认为,适时推出房产税非常有必要。社科院工业所研究员曹建海称,应该尽快在一线城市推出房产税,“高房价大幅抬高商业成本,将大量的实体企业逼走,最后将影响中国的创新发展”。

征收的房地产税 一线城市或轻松转嫁

关于房地产税,全国人大财经

委副主任郝如玉2日透露,目前房地产税仍在起草过程之中。郝如玉表示,房地产税迄今已经试点征收了5年多,但是操作难度很大。

根据“税收法定”原则,未来开征房地产税,必须先由全国人大立法。而中国的房地产税是土地国有下对私人住宅征收的财产税,而中国的购房者在买房时已一次性支付了70年的土地租金。

专家认为,即便开征了房地产税,在目前的情况下,也不可能让房价发生趋势性下跌。否则,整个金融体系将受到威胁,因为银行贷款的主要抵押物是房子,而且一旦房价持续下跌,将给全社会带来通缩。

专家表示,未来开征房地产税只能规定一个税率范围,至于各个城市如何执行,恐怕需要各地人大自行通过相关细则,因为城市和城市之间差别太大了。“有资格”征收房地产税的城市很可能只有百十来个,对于大部分人口流失的中西部城市,原本就面临房地产去库存的巨大压力,强行开征房地产税,只能加剧房屋空置。况且房地产税是直接税,征收难度大、成本高,绝大部分城市即便开征,获得的收入也很难抵消成本。

在专家看来,未来在一线城市,强二线城市征收房地产税最有可行性,且有条件将税率定得略高,至于一线城市的房东,也最有条件将房地产税转嫁出去,因为有人口增量,房屋很容易出租。

据财经网、一财网



中国 长春 www.faw-vw.com vw.faw-vw.com 客户关怀热线: 4008-171-888

广告

因为有你
心存感激

一汽-大众25周年感恩回馈月
诚挚开启 超乎“7”待



因为有你, 25载我们从未停止进取创新脚步; 因为有你, 25载我们始终不变“创·享高品质”的初心; 因为有你, 25载我们不仅收获成长, 更收获心心相印的信赖。感谢有你, 值此25周年非凡时刻, 一汽-大众7月诚挚开启感恩回馈月: 以不同寻常的钜惠恭迎每一位新车主, 更有特别的25周年专属礼遇以感谢老车主的支持与陪伴。

- 礼遇一: 贷款购车首付低至20%, 部分车型可享2年0利率, 让你梦想触手可及;
- 礼遇二: 任意车型置换, 尊享高达万元补贴, 让你轻松“换”然一新;
- 礼遇三: 老客户25周年专属礼遇——老客户专享3年0利率, 置换首付0压力, 让你从容越享人生。

以上优惠仅限其一。到店更有额外优惠等你尊享。详情敬请垂询一汽-大众当地特许经销商。



Volkswagen

车之道, 为大众

山东首佳 0531-86167777	齐河华腾 0534-5801666	日照众达 0633-8356789	淄博久期 0533-2710600	泰安中租 0538-8568666	临沂东华 0539-7678910
山东恒座 0531-96566	夏津汇达 0534-3526789	日照众达-五莲 0633-3321806	淄博众信 0533-3173000	新泰创新 0538-7778006	临沂大华 0539-8465908
山东润捷 0531-87299926	乐陵鑫众 0534-8125777	日照众达-东 0633-8077377	淄博捷通 0533-7978999	在平德众 0635-7107555	平昌大华 0539-2652777
山东金宝利 0531-67872777	德州华运 0534-2121666	烟台东联 0535-6388199	昌邑广雅金达 0536-7736666	聊城北斗 0635-5091111	沂水大华 0539-2517217
济南盛大 0531-87411555	德州汇众 0534-8675888	烟台大成 0535-6021677	临朐广雅金达 0536-2191111	交通东阿分公司 0635-5011888	济南大华 0539-3602666
章丘百盛 0531-83662777	青岛迪生源 0532-84876777	烟台瑞富春 0535-3108688	潍坊广雅金达 0536-8800372	聊城交运 0635-5035555	临沂东华 0539-2138908
无棣腾翔 0543-6255111	青岛华世通 0532-68061888	烟台世通 0535-7292588	潍坊鑫达 0536-8380600	济宁世盛 0537-5158866	兰陵大华 0539-5263518
滨州腾翔 0543-3086111	青岛亨通 0532-89066688	莱州鸿富 0535-2296836	高密经贸 0536-2869899	济宁长济 0537-3716668	费县大华 0539-5932986
滨州宝捷 0543-3225293	青岛大栏 0532-85037111	龙口富龙 0535-8529558	青州宝悦 0536-3596999	济宁众诚 0537-2881726	郯城大华 0539-6126667
邹平金鼎 0543-4369388	青岛庞大 0532-86821333	招远天城 0535-8263999	诸城永邦 0536-2162888	聊城交运 0537-5518099	枣庄永明 0632-8631666
滨州泰通 0543-5054777	莱西瑞富春 0532-83468777	威海中升汇众 0631-5624888	安丘广利 0536-4829999	菏泽交通 0530-5135889	山东永正东联 0632-5806988
东营华悦 0546-7766777	平度亨联 0532-88322666	乳山中升汇众 0631-3599666	寿光鑫泓 0536-5782222	菏泽金江 0530-7389999	
广饶腾翔 0546-6070777	青岛同鑫 0532-66012777	荣成众奥达 0631-7512277	莱芜泰通 0634-5600777	聊城德众 0530-6850888	
德州汇众 0534-2360111	淄博骏泰 0533-7682999	淄博众达 0631-7512277	聊城创伟 0538-3229999	临沂久华 0539-8562917	
德州华运 0534-2660705	莒县众合 0633-3320000	淄博唯达 0533-5338999	泰安仁博 0538-8860888	临沂佳轮 0539-8213358	