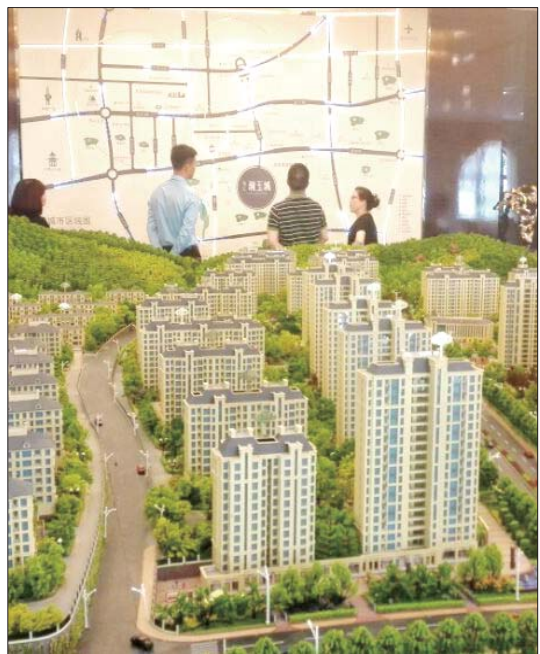


楼市持续分化, 社科院建议一线城市开征房产税

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-东阿 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-德州分公司 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-陵县分公司 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	潍坊鑫达 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-众 0532-86821333	招远天城 0535-8263999	诸城永邦 0536-2162888	聊城交运-怡丰 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	淄博骏泰 0533-7682999	聊城创伟 0538-3229999	临沂久华 0539-8562917	
德州华运 0534-2660705	莒县众合 0633-3320000	淄博唯达东齐 0533-5338999	泰安仁博 0538-8860888	临沂佳轮 0539-8213358	