

“房产税”渐行渐近 对楼市影响几何

□据 新华社《扬子晚报》

关于房产税的预期正逐渐明朗。5月31日公布的《国务院批转发展改革委关于2010年深化经济体制改革重点工作意见的通知》，明确将“逐步推进房产税改革”列入今年深化财税体制改革重点内容之一。

发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用，本是此次楼市调控的重要内容。对住房持有环节征税，将对住宅市场产生深远影响。业内人士认为，房产税对楼市短期利空明显，但长期则有助于抑制市场泡沫，促进楼市稳定健康发展。但另一方面，不能让房产税承受过高的期待。房地产调控必须打“组合拳”，确保抑制投机，增加供应，加快保障性住房建设等各项措施“多管齐下”，使房地产业和经济、民生问题的关系回归于健康良性。

调控“房产税预期”日益明确

房产税是以房产为征税对象，按照房产的计税余值或出租房产取得的租金收入，向产权所有人征收的一种税。在我国，它并非一个新的税种，有关房产税的改革由来已久。在今天的新一轮房地产调控中，房产税的预期逐渐强化，被视为抑制房价快速上涨的重要手段之一。

与往年有所不同，最近这一轮房价飙升的最主要原因是：在流动性相对过剩的背景下，大量投资投机性需求涌入楼市，造成部分城市房价短期内迅速抬升。其结果是：一方面，大量有居住需求的人望房兴叹、无力购买；另一方面，不少炒房客以极低的持有成本囤房待涨。

此外，在几个一线城市，随着土地资源瓶颈的日渐凸现和市场活跃程度的提高，近年来的二手房交易量已经逐渐接近甚至超过一手新房。上海财经大学公共经济与管理学院教授胡怡建认为，一些城市的房地产市场发展重点

由一级市场转向二级市场演变，对房地产由开发单一环节征税，逐步转向开发、转让和持有环节征税是大势所趋。

在此轮楼市调控中，“房产税改革”的政策“路线图”清晰可见：1月7日下发的《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求“加快研究完善住房税收政策，引导居民树立合理、节约的住房消费观念”。今年4月，财政部将“完善房产税制度”列为其2010年工作要点之一。

4月17日下发的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》要求，发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。直至今日，国务院通知再次明确“逐步推进房产税改革”。虽然目前房产税改革的具体内容、征税对象、税率等尚未公布，但市场的预期正逐步明朗化。

短期利空 长期利好

上海市府新闻发言人5月28日表示：目前正在抓紧制定房地产调控政策，按照中央政府调控原则，上海细则将更加严格，打击投机性炒房。此前，上海市住房保障和房屋管理局局长刘海生也向“新华视点”记者表示，上海的楼市调控细则对投资投机性购房需求会从严抑制，“肯定会有一些措施”，以遏制房价过快上涨的势头。

中国指数研究院的调查显示，4月以来，北京、深圳、上海、杭州等城市的住宅交易量下滑达50%~80%；选择延迟购房或暂时观望的购房者超过60%，广州、天津等地甚至超过80%；且大多数购房者预期房价将下跌。但上述调查同时显示，购房的刚性需求依然存在，如果房价回调至合理的心理价位，大多数购房者还是会选择出手置业的。

凯盛经略(上海)投资管理有限公司副总经理赵炜说：“不管税率是多少、征税对象是哪些，房产税一旦开征，短期内对市场无疑是利空，它将增加住房持有成本，持房者将会对成本和收益进行审慎权衡，一部分炒房者将会被迫抛售房源，这将增加市场供应，并给价格带来更大的下行压力。”

而从另一个角度说，房产税将

会减少楼市的投机和非理性成分，逐渐挤出房地产市场的价格泡沫，使市场更多地回归由自主性需求、改善性需求决定的轨道上来，促进楼市长远平稳健康发展。“从长期看，房产税对楼市是利好。”赵炜说。

房产税的长远利好还在于：它不止是着眼于房地产业自身的调控，更具有调节居民收入分配和完善地方税收体系的功能。财政部财科所副所长白景明认为，目前的房产税条例是暂时性的框架，房产税改革是一个渐进的过程，下一步改革一方面是根据市场经济的发展变化完善房产税制；另一方面，要随着财税制度改革的深化不断健全房产税制，并针对收入分配变化格局调整房产税制。

南洋地产中国区总经理钟沛认为，如果对住房保有环节征税，其目标应该是既能有效遏制过度投机，又能保护居民自主消费需求。因此，在制定细则上，要把刚性需求和投机需求区别开，要打击投机又不能“伤及无辜”。此外，业内人士还认为，必须加快建设统一的个人住房信息登记系统，提高房产税开征的“精确度”和“覆盖面”，并解决房价评估、征收流程等方面的技术性问题。



绘图 李玉明

“一税”无以除“百弊” 楼市调控需打好“组合拳”

近期各方对房产税高度关注，反映了市场对楼市调控的更多期待。目前，房产税预期已然明朗，相关措施的出台也为期不远，此轮楼市调控将再添一政策利器。

但不少业内人士指出，目前的房地产调控形势依然严峻，根本性的问题尚未解决，不能指望房产税一出，楼市“百弊”便自然化解。楼市调控关键还在于从土地、税收、信贷等各个方面打好“组合拳”，并着力推进保障性住房建设、供应，从而真正终结房价近年来连续暴涨、社会资源向房地产业畸形积聚的乱象，从根本上破解困扰房地产已久的结构性问题。

其一，要与“调供应”形成合力。随着近期“房产税之剑”的高悬不下，一些处在观望中的

开发商纷纷推迟开盘时间，其中部分已达到开盘条件甚至申领了预售证的楼盘，也不见有房源推出，这说明需要进一步加强市场监管和打击捂盘惜售的力度，增加楼市实际供应；同时，要在加大土地供应的同时，督促房企开工，增加预期供应量。

其二，要和“调银根”密切配合。各大银行近期发布压力测试报告显示，银行能够承受房价下跌的范围在20%~40%。目前市场对房价合理回调的预期正在强化，此时面向投机投资者的信贷渠道必须严卡，防止过量资金流入楼市。

其三，要大力推进保障性住房建设。对于大量中低收入者来说，即使目前的房价下跌两三成，

仍然超出他们的承受范围。他们的住房需求必须由保障性住房、政策性住房解决。2010年保障性住房的计划土地供应远超过往年。目前必须要严格确保保障房计划“落地”、开工，加快供应。

中国指数研究院副院长陈晟还认为，一系列楼市调控措施的目的不仅是要遏制房价快速增长，还要将房地产与国民经济的关系理顺，使之回归健康、理性的发展轨道。因此，在改革房产税等措施之外，还应着力加快产业结构调整，培育新的经济增长点，逐步解决地方对“土地财政”的过度依赖。

同时，居民手中的钱流往哪里，怎样促进群众的财产性收入稳步增长，也是一个紧迫的课题。

延伸阅读

开征房产税请给“房奴”留扇窗

国务院同意国家发展改革委《关于2010年深化经济体制改革重点工作的意见》。《意见》指出，出台资源税改革方案，逐步推进房产税改革。

不知道这条消息见诸报端后是否又会引起新一轮的地产股震荡。对普通公众而言，他们最大的担心还是，房产税的开征会不会误伤到身为“房奴”的自己？会不会给自己留一扇免征的窗？

不管是称为“房产税”还是“物业税”，一个共性的认识是，房产税(物业税)的功能无外乎有三种：一是调节居民收入分配；二是完善地方税收体系，替代土地财政成为地方政府重要而稳定的税源；三是规范土地税费金制度，完善房地产价格的形成机制。(5月31日《中国证券报》)尽管当前开征房产税“定调”的是抑制投机、调控房价，但从各级政

府实际收益的角度看，前两项功能似乎才是主要考虑的方向。

于是问题就出来了：当前和今后一个阶段进行的房产税改革，如何在“三种功能”之间取得一个合适的平衡，这无疑是最中之重。原因很简单，对房奴和准房奴们而言，他们更为关心的是，房产税开征后，将会在何种程度抑制投机、调控房价；同时，开征房产税是否自己也有“份”，年支付房产价值8%~10%的房产税后，是否会增加自己的生活成本。

这样的担忧最为实际。比如说，房产税的开征，必然会涉及区分“房产”与“地产”、房产价值的合理评估以及征税对象的确定等问题。刨根问底地追究和区分“房产”和“地产”的问题，是为了避免重复征税——如果商品房确定要征收房产税，地方政府就应该适当降低土地出让金，或者进行一定额度的抵免；同时，

对房产价值进行合理评估，才能确保征税的公正公平。

而对普通公众而言，他们更关心的还是征税对象确定的问题：根据之前的初步草案，家庭人均面积是衡量是否征收的重要依据。但对很多单身买房的年轻人或者新婚夫妻来说，这样的界定方式，很容易对他们造成“误伤”——与多口之家相比，他们人均面积可能较大，而家庭收入则比较少。与此同时，如果个人住房信息采集存在困难，无法准确判断炒房客们的住房信息，试图通过开征房产税抑制投机的做法，很可能难以达到理想效果。

一句话，在“逐步推进房产税改革”已经确定的情况下，相关部门在做好各项基础性工作的同时，还应该避免误伤房奴的问题上，有严谨的程序设计，为他们留有一扇被制度阳光温暖的窗户。