



房产税试点百日遇尴尬

“期待过高”还是“收效偏低”？

1 征税数额尚不成规模

备受瞩目的房产税试点在重庆、上海两地“破冰”后,截至4月27日,上海税务机关共受理购房人申请办理房产税认定18960件,其中认定为应征税的住房2306套,上海缴纳的房产税在20笔左右。

重庆方面,截至4月底,房产税税收收入70余万元。重庆市财政局局长刘伟表示,重庆的房产税征收对象主要针对独栋别墅等高端物业,征收面不到10%,旨在遏制高端物业消费。

不过,两地税务部门均表示,目前房产税征缴不多与“时限未到”有关。上海规定当年度税款缴纳截止时间是每年12月31日,重庆规定为每年10月份。

从市场表现看,上海今年前4个月一手商品住宅成交量创下6

年来的同期最低;重庆高端物业普遍遇冷,独栋商品住宅的价格较1月初下跌8%左右。业内人士认为,投资投机性需求的“挤出”,与房产税的征收存在一定关系。

复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰表示,目前两试点城市征税数额还不成规模。以上海20笔税款,每笔5万元计,当地房产税征收总量可能不过百万元;重庆的征税额也有限。

正在办理购房手续的上海市民高红美告诉记者,现在买房会算一下是不是要缴纳房产税、每年缴纳多少,但不会因此而影响购买。显然,房产税实际的“威慑效应”尚不明显。由此不难理解:今年一季度沪、渝两地商品住宅成交量大幅下降,但房价总体变动不大。

2 承担过重“期望值”背后

“期望房产税对高房价‘一剑封喉’,本来就不现实。但市场对于房产税的‘调控功能’如此看重,值得深思。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍说。

房产税试点百日之时,楼市形势依然严峻。在今年上海“五一”房展会上,难觅购房者期待中的优惠价格。记者调查发现,房企如此“淡定”,底气有来自三大“抵消”的可能。

一是直接融资对信贷收紧的抵消。截至4月26日,已发布业绩的67家上市房企一季报显示,短

期内偿债压力并不大。不少房企还通过境外融资对冲国内信贷收紧的效应。

二是二三线城市销售加旺对一线城市销量萎缩的抵消。开发商在二三线城市间寻找“腾挪空间”,民间富余资金也正从限购、房产税试点城市向其他城市转战。统计数据表明,一季度全国商品住宅销售面积增长14.3%,其中涨幅排名前十的城市,基本上是二三线城市。

三是市场未来可能反弹对当下投资需求受抑的抵消。上海永庆房屋总经理陈史翎说,虽然炒房投机的需求被抑制住了,但一些热点城市巨大的刚性需求是无法消除的。一旦看房者等待三四个多月后房价依然没有明显变动,便会放弃观望选择出手。开发商趁机加大供应,易形成“量价齐升”的局面。

3 “房产税”有待加码 “组合拳”不可松劲

房产税试点百日之际恰逢5月——历来是观察全年楼市走势的重要时间窗。

自4月中下旬以来,楼市升温趋于明显,一手住宅量价齐升的城市近半数。5月,各地开发商将加快推盘,“量”的活跃是否会激发“价”的上涨?

权威人士强调,要把一些地区过高的房价降下来、使房价回归到合理水平的决心是坚定不移的。国家发改委相关负责人表示,正对房地产市场的成本、利润和价格等进行调研,拟在商品房领域实施反暴利规定。而国务院督察组对各地落实调控政策情况进行督察之后,也引发了各界对更多“储备政策”的期待。

决心之下,年复一年的楼市困局,如何击破?第一,从严抑制投资投机性需求,深化房产税

改革。中国社科院日前发布的蓝皮书建议,房产税试点应加快向全国推广,以增加地方财政收入,形成稳定的税收来源,并抑制房价过快上涨,调节收入分配差距。

宋会雍等专家还建议,应根据试点情况完善房产税的制度设计,比如在税率基础上拉大级差,增加至5~7档税率标准。同时,将房产税改革逐渐从增量房向存量房、高档住宅和全国各地推进。

第二,“组合拳”不能松劲。业内人士建议,应切实加快保障房的制度创新,完善“顶层设计”,充分认识房地产业正经历的深刻变革,尽早走出暴利痼疾,将企业发展与保障房建设等“民生房地产”做强、做大结合起来。

延伸阅读 上海重庆政策设计“先天不足”?

重庆、上海两地试水房产税已过百日,税款不足百万。房产税调控房价,从政策来看,究竟是落下了一只靴子,还是只掉下一只袜子?目前看,无论是统计数据还是专家反馈,都在指向后一个结论。

中国社会科学院工业经济研究所研究员曹建海告诉记者,沪、渝两地房产税政策设计得“不温不火、先天不足”,注定无法调控房价。中国社科院金融所研究员易宪容则向记者表示,由于两地制定的1%左右的税率过低,抑制住房投机炒作也无从谈起。

两地房产税试水过百日,征收不过百万的尴尬局面令人瞠目。从两地政策设计来看,上海以新购住房为征收对象,重庆则圈定独栋商品住宅及新购的高档住房。中国社科院日前发布的“2011房地产蓝皮书”中指出,重庆市以高档

住房存量市场为课税范围,更接近房产税的市场调节本质功效,但忽略了普通住房市场;上海市以增量市场为课税范围,税收明确将用于保障性住房支出。

“两地将征收对象都设置在极小范围内,政策设计可谓不温不火,注定无法取得抑制房价的作用。”曹建海将政策的“先天不足”归结为开征房产税时释放出的不良信号,让全社会误认为所有商品房都将被纳入征税范围,导致人们对房产税普遍抵触,“在这种舆论氛围下,出台畸形政策就不足为奇”。

中国房地产业研究会副会长胡志刚日前撰文评价,沪、渝两地试点效果不佳,原因在于征收对象范围狭窄,且高档住宅拥有者并不在乎房产税的刺激。他指出,由于民间资本流动过剩,股票、黄金等投资品在近期出现下跌,在投资“玻璃门”作用下,房地产仍是投资者的首要选择,此时通过征收房产税来抑制房价,意义不大。

“目前来看,沪、渝两地的试点政策都不可取,未来政策应着重对多套房实行差额累进征收,并特别针对存量市场制定政策,还要通过全国联网的方式打通地域界限,真正实现打击炒房的目的。”曹建海表示。

