

财经专家、财政部财政科学研究所所长贾康透露——

房产税扩大试点 成定局 一线大城市将跟上

有第一个吃螃蟹的人出现，就会有一批想吃螃蟹的人跟上。2011年1月28日，酝酿多时的房产税在上海、重庆两地试行，时隔不到一年，财政部财政科学研究所所长贾康8月18日在博鳌房地产论坛上透露，一线大城市将率先跟上。争议颇多的房产税再次成为热门话题，人们不禁想问，上海、重庆试行情况如何？最初设想的成效是否达到？谁又将成为下一个试点城市？房产税扩大试点又有哪些关键问题需要解决？



扩大试点成定局

尽管争议不断，房产税进一步扩大试点的消息却不绝于耳。8月18日，在博鳌房地产论坛上，贾康表示，今年年底将对房产税试点情况进行总结，未来房产税扩大试点，一线大城市将首当其冲。同时他还表示，第一套房将不会征收房产税，第二套房如果覆盖，税率应该从轻。

于是猜想很快展开，谁会成为第一批“跟上”的一线大城市？尽管贾康在随后的采访中三缄其口，但业内人士普遍“看好”深圳。

“之前就吹风说深圳要实行房产税，我看很有可能。”李孔瑞表示，深圳以前就为房产税的实

行做过调研，且其面积稍小，作为试点很适合。对于广州来说，其房地产市场无论从住宅还是商业来说，都和深圳非常类似，所以，如果房产税在深圳试点成功，那么广州将紧紧跟上。

然而，也有专家指出，地方政府的积极性并非如外界所想的那么高。

笔者留意到，今年年初，深圳未能成为首批试点城市后，曾有消息人士称，主要是深圳自身不想开征所致，报上去的方案相比重庆和上海版本要宽松很多，征收的税率也低些，对房地产市场调控产生不了多大作用。

“利刃”未见效？

在“史上最严厉”的楼市调控期推出的房产税试点，显然是被寄予厚望的，但可惜的是，上海、重庆房产税试点半年有余，这一政策“利刃”并未“一剑封喉”，上海、重庆房产税试点成效不足的批评声陆续传来。

“现实印证，上海和重庆的房产税试点可以说是失败的。”戴德梁行研究部经理李孔瑞直接下了结论，从上海和重庆试点的情况来看，房产税执行的可能性低，只有很少人能够真正纳入缴税的范围。“相关执行部门的工作人员才数百人，却要应对一个城市数以万计的人口，而工作内容涉及物业估计等多个问

题，执行起来比较困难”。

除了执行上的难度，房产税试点城市的房价未能应声而落以及房产税征收太少也是外界不满的两大原因。

财经专家、财政部财政科学研究所所长贾康留意到了这些批评，但他力挺上海、重庆两地敢为天下先的做法，认为外界的批评“都太表面”，房价没有应声而落，“这也合乎逻辑”。他分析说，由于我国城镇化尚未完成，未来房价总体上扬曲线是没有任何力量能改变的，但房产税的正面效应能使今后几十年间房价的曲线斜率降低，发展更平稳、泡

沫更少。

笔者从国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格指数中看到，今年3月至7月，重庆、上海两地新建商品住宅价格指数同比、环比仍在上涨，但涨幅趋稳。

“现在重庆、上海都已经明显出现成交量下降、价格趋稳，这就是明显效应。”贾康表示。重庆市国土资源和房屋管理局有关数据也显示，房产税试点启动以来，重庆部分开发商已经开始调整户型结构，减少高档房的比重，大户型供给量减少。应税商品房成交占比下降27%，房价下降10%。

诸多问题待理清

“不要以为开征了房产税，人们就不买房了，房价就下来了。弄不好房价不下降，反而房子成本增加，租金也会增加。”广州市社科院经济学研究员谈锦钊提醒，未来扩大房产税试点，一定要预防房产税收得太高，不能把增加消费者的负担作为调节房价的手段。他认为，在房地产交易中，一定要在减少原来税收的基础上，才能对持有阶段征收房产税。“但减税之后的房产税也不宜太高，否则会导致社会动荡，引发社会问题”。

谈锦钊支持对第三套住宅收取房产税，但不赞成对第二套房征收，“因为人们拥有二套房是为了孩子或者度假，也是中产阶级正常的标志，这样才比较合理”。

李孔瑞则认为，控制房价，除

了税收制度需要改革，国家财政与地方财政之间的问题有待解决，中小城市在这方面的表现更为严重。“比如土地拍卖所得不再完全归地方或中央，而是改成拨款等形式会不会更好？从国家管理的角度来看，只有以上种种问题解决了，才能真正地调控好房价”。

此外，李孔瑞指出，中国房价居高不下的原因在于缺乏投资渠道，而中国城市化进程还在加快，大城市及其卫星城市房价上涨的可能性还是很大。中国人又习惯将买房作为家庭投资的传统，在通货膨胀的今天情况更是严重。只有积极开拓投资渠道，使投资资金疏散，才能解决根本问题。

(丽玲)

声音

“现实印证，上海和重庆的房产税试点可以说是失败的。”

——戴德梁行研究部经理李孔瑞

“现在重庆、上海都已经明显出现成交量下降、价格趋稳，这就是明显效应。”

——财政部财政科学研

究所所长贾康

“不能把增加消费者的负担作为调节房价的手段……支持对第三套住宅收取房产税，但不赞成对第二套房征收。”

——广州市社科院经济学研究员谈锦钊

洛阳市经济适用住房购房资格公示(二)

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址	备注
18979	刘宝林	郑州铁路局洛阳车务段 倪景知 无固定职业	开元小区	
18980	王红丽	洛阳市第三十中学 叶红召 无固定职业	开元小区	
18981	石小四	洛阳恒晟建筑有限公司	开元小区	
18982	马戈	无固定职业	开元小区	
18983	王婧	洛阳市人才人事公共服务中心	开元小区	
18984	申保国	洛阳市老城区假期悠长茶食苑 周黎萍 洛阳市老城区假期悠长茶食苑	开元小区	
18985	魏宗富	中铁十五局集团第六工程有限公司 王玉兰 中铁十五局集团第六工程有限公司	开元小区	
18986	王海波	无 席丽华 洛阳林校	阳光富地	
18987	王化昆	洛阳历史文物考古研究所	阳光富地	
18988	唐跃云	中铝洛铜铜板厂 闫秋霞 退休	阳光富地	
18989	安均均	洛阳市光华皮件有限公司	阳光富地	
	凌红英	洛阳强化通讯有限公司	阳光富地	
18990	李照明	低保	阳光富地	
	李文凤	低保	阳光富地	
18991	孔晓鹏	洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司	阳光富地	
18992	张祥	无固定工作	阳光富地	
	徐研雯	无固定工作	阳光富地	
18993	布进和	洛阳市白马寺种牛站	阳光富地	
	敬梅英	洛阳市白马寺种牛站	阳光富地	
18994	李高峰	洛阳市西工区展博电子商行	阳光富地	
	张红燕	洛阳市西工区展博电子商行	阳光富地	
18995	李宏伟	黄河勘测规划设计有限公司地质勘探院	阳光富地	
	薛丽	无	阳光富地	
18996	周艳	洛阳市白马集团	阳光富地	
	范宏伟	无	阳光富地	
18997	李改英	洛阳水泥厂	阳光富地	
	曾备战	洛阳水泥厂	阳光富地	
18998	吴自罗	低保	阳光富地	
	孙国良	低保	阳光富地	
18999	刘齐浚	洛阳融旅旅游汽车有限公司	阳光富地	
19000	冯晓远	无固定工作	阳光富地	