



# 别奢望房产税对高房价“一剑封喉”

□张宝峰

据人民网消息,日前,国家发改委和财政部受国务院委托向全国人大常委会报告,在国家发改委主任徐绍史的报告中,提出继续大力推进重点领域改革,扩大个人住房房产税改革试点范围。业内人士称,房产税在今年10月底到11月初扩围的可能性非常大。

除个人所得税外,在

中国,没有任何一个税种能够像房产税这样得到“万千宠爱”,引发全国热议。购房者之所以对房产税翘首以待,寄予无限的期许,是因为房产税涉及大多数城镇居民的切身利益。我国房地产市场出现了“边调控、边上涨”的尴尬局面,社会心态趋于浮躁,绝大多数人认为,房产税是控制房价过快上涨的“杀手锏”,能够实现房价的真正下跌。

其实,房产税又称房屋税,只不过是一个普通税种,是国家以房产作为课税对象,按房屋的计税余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的一种财产税,目的在于运用税收杠杆,加强对房产的管理,提高房产的使用效率。

在中国,房产税古已有之,《周礼》上所称的“廛布”即为最初的房产税,清朝初期的“市廛输钞”“计粮输钞”,民国时期的“房捐”等,都是对房屋征税。现行的房产税是第二步利改税以后开征的,1986年9月15日,国务院正式发布了《中华人民共和国房产税暂行条例》,从当年10月1日开始实施。2010年7月22日,在财政部举行的地方税改革研讨会上,相关人士表示,房产税试点将于2012年开始推行。但鉴于在全国推行难度较大,试点将从个别城市开始。2011年1月,重庆首笔个人住房房产税在当地申报入库,其税款为6154.83元。2012年8月12日,30余个省市的地税部门为开征存量房房产税作准备。2013年7月,房产税改革扩围有可能下半年完成,杭州也许成为第三个征收房产税的城市。

一厢情愿地以为开征了房产税,房价会应声而落,这其实是个认识误区。据统计,全世界对住宅征收房产税的国家和地区有40个左右,都是经济发达地区。但遗憾的是,迄今为止,还没有用房产税抑制房价上涨的成功经验。从上海、重庆等地施行房产税的效果来看,房产税并没有使得房价

下降,而且房产税远不能承担起地方主体税源的重任。

北京大学教授刘剑文认为,不要夸大房产税抑制房价的功能,房产税只是一个税种,其主要功能是组织财政收入,虽然它确实会增加房产所有人的持有成本,对房地产市场产生一定影响,但绝对不可能对房价上涨产生“一剑封喉”的作用。

在国务院发展研究中心宏观经济研究部第三研究室主任张俊伟看来,与其坐等房产税,不如构建新型的城市公共收入体系,这包括:履行保障中低收入群体居住权的承诺,通过稳定社会预期构建平衡“土地财政”负面效应的对冲机制;加强土地出让金使用管理,把地租性收入更多地转到改善中低收入群体生活水平上来,转到改善公共服务质量上来;对居民非必要住房开征房产税,拓宽城市收入的基础;允许地方政府发债,推动城市政府收入体系的平稳过渡。

与很多房地产政策一样,房产税只是对部分领域、部分市场发挥作用。对于普通购房者而言,强加给房产税过多的期望,其施行后的效果或许只能给你带来更多的失望。



贺京熙帝景一期9月交房, 部分房源扩容单价 4657/m<sup>2</sup>起

# 一起交了!

9月,房子、全屋家电都交给你

9月1日-30日, 定房的客户均“送”相当于全屋家电套装充抵相等金额的房款, 详情咨询营销中心

南昌路 / 周山旁 / 洛水畔  
首席山居高端住宅区

买房送卧室 仅花2房的钱得138m<sup>2</sup>南北通透大4房 轻松入住周山豪宅区!

三重大礼贺交房:

## 京熙帝景

- 1.寻找最美游伴, 送你欧洲7日游>>>>>9月成交客户, 均可参加欧洲7日游抽奖活动, 名额有限, 欲来从速! (共4名)
- 2.全屋家电, 开启生活模式 >>>>>9月1日-30日, 定房的客户均“送”相当于全屋家电套装, 充抵相等金额的房款, 详情咨询营销中心
- 3.你过中秋, 我送装修>>>>>9月19日、20日、21日当天成交客户, A1、A2户型赠送5000元装修基金, B1户型额外赠送10000元装修基金!



恭迎业主回家

营销中心:周山路与瀛洲路交会处南50米

Hotline 0379 /

64599999

本广告仅为要约邀请, 所含一切图片、资料、说明等仅供参考, 一切均以实物及双方签订的正式合同为准!

投资商:北京住总·正华集团 // 开发商: 永嘉地产 // 全程营销: TeamWin 鹏博营销