

今年拟研究推出房地产税法,征收房产税可能改变现有楼市格局

# 囤房炒作不能再“一本万利”啦

□据《21世纪经济报道》

最近,国土资源部表示,将按中央部署建立部级联席会议制度,加快

组建不动产登记局。近日发改委官员表示今年拟研究推出房地产税法,这预示着不动产统一登记制度的构建将为开征房产税提供技术支撑。



(资料图片)

## 1 房产税征收主体存在模糊和分歧

作为财产税的房产税,其征收主体理论上应为不动产所有人,但鉴于中国现行制度规定的土地所有权形式主要为国家所有制和集体所有制,且目前房产核心的增值部分为土地,地上附属物在会计上为“折旧资产”,本身不带有增值功能。

这使得虽然《物权法》明确以用益物权区别所有权,且法律上赋予了用益物权使用者对土地等的剩余索取权,但

诸如现行上海和重庆开征的房产税确实在征收主体上存在模糊和分歧。

犹如脱缰之马的房价使人们对持有环节的房产税开征充满期待。其依据不难理解,尽管基于税收中性原则,房产税的开征不会对房价产生直接影响,但房产税增加了住房持有环节的成本,使囤房炒作不再一本万利,进而对房价产生间接的传导效应,或将改变房价非理性上涨预期。

## 2 闲置存量房最终进入市场交易,将深刻改变房市生态

事实上,不论是对法人还是自然人,房产税都抬高了其如何进行资产配置的要求,进而将影响人们对不动产储蓄的偏好,尤其是对那些拥有多套住房但其薪资等流量收入并不丰盈的居民,一旦房产税开征,其边际税率的设定使可支配收入无法有效覆盖持有不动产的税费,通过投资住房进行价差交易将面临流动性魔咒,迫使部分人士选择出售多余闲置住房,进而产生盘活闲置不动产之成效。

一旦闲置存量房最终进入市场交易,将深刻改变房市生态:即近年

来因打击投资囤房而增加交易成本的楼市调控,导致了存量房因交易成本过高而改为待价而沽,使房价走势更多地倚重新房价格;二手房等存量房对房市的调节作用弱化,进而使开发商囤地、人为延长开发周期等人为干扰市场秩序的行为,加剧了房价的非理性上涨,并增加了国内经济活动的运营成本,在居民间形成了事实上的价格剪刀差,使房市成为一个地道的通吃后来者的庞氏格局,进而出现投资性需求对自居性需求者产生了明显的挤出效应。

## 3 开征房产税首先需在“立法”上推进土地制度改革

显然,地产商任志强等认为中国不应征收房产税,既反映了中国在土地制度上的二元分割导致的产权模糊,而且也传递出房产税的开征将对改变房市运营生态,甚至会扭转房价走势,矫正其非理性上涨,而这是开发商等不愿意看到的。

由此可见,开征房产税首先需在“立法”上推进土地制度改革,赋予用益物权完全的产权属性,从法理上虚

置甚至清除70年等租赁期限问题,使房产税成为名副其实的财产税,并使土地出让金真正变成地租,进而清晰税与地租的边界。

同时,要加快房地产领域税费改革,避免重复计征,如目前城市房地产税、土地增值税等就是以流转税形式征收的财产税,因此房产税的开征需把这些税种整合进去,而非贸然以新税种开征,导致重复计征。

近2.6亿元出逃,新华社对A股市场严厉谴责

# 按下“葫芦”按下“瓢” 股市才能快快跑

□据 新华网

自12日晚中国证监会紧急出台《关于加强新股发行监管的措施》后,新股定价虚高明显得到抑制,部分发行人高比例剔除了询价者的高报价。然而在人为限价背后,有市场人士担心“按下葫芦起了瓢”,新股上市后或将遭遇爆炒。按下“葫芦”按下“瓢”,股市才能快快跑。

面对新股虚高的内在问题,专家指出既要完善新股发行各项制度,也需要让市场教训投机者。市场分析人士认为,媒体对投机者的批评警示是必要的,无论新股还是老股,投机者应引起注意。所谓市场教训,便是投机者互相激烈博弈,终会退潮的炒作之后留下的惨痛教训。

截至目前,本周机构累计出逃乐视网5417万元,累计出逃南都电源2403万元,累计出逃红日药业1785万元,累计出逃网宿科技2585万元,累计出逃华谊兄弟8701万元,累计出逃德豪润达5014万元,合计25905万元。近2.6亿元出逃,新华社对A股市场严厉谴责。

数据显示,IPO重启后A股在经历的10个交易日中,平均每日市值损失达到868.5亿元,总计市值损失逾8000亿元。从行业来看,IPO开闸以

来银行股市值损失1429.7亿元,占到总损失市值部分的16%。值得注意的是,近一个月来银行板块市值损失近4900亿元。盘面显示,自2013年12月9日以来,银行板块指数下跌幅度达8.8%,其间银行股市值损失4822.8亿元。对于银行股近一个月市值大幅受损,业内表示与其盈利预期发生变化不无关系。

普华永道认为,利率自由化将增加银行的融资成本,并迫使银行寻求新的利润来源,再加上银监会加速酝酿银行破产条例、央行连续5期暂停公开市场操作、IPO巨额分流等因素,4大因素导致A股银行板块成为重灾区。

**学府教育** XUE FU EDUCATION **一对一个性化教育领导品牌**

**定制艺考文化课 高效提分轻松过**

年终回馈 | 160工程、校企联合、报名送IPAD 上门即送精美礼品,快快抢订!

同行有好礼: 两人同行,立减200元 三人同行,立减1000元

河西分校:64388316 西工分校:62223515 老城分校:68628558

**洛阳晚报 旅游导航**

范围:景点景区、旅游线路、旅行社、采摘、度假村、旅游用品、纪念品、航空票务等

主管:杜青

专栏热线:0379-63330377

**洛阳中国国际旅行社**

浓情喜庆春节游

厦门鼓浪屿、云水谣、南靖土楼、涠洲岛 2780元

妈祖庙、福州双动车5日游 2780元

凤凰古城、黄龙洞、江垭温泉、芙蓉镇 2280元

土家风情园5日游 2280元

黄山、千岛湖、杭州品质6日游 2080元

广东海陵岛、开平碉楼、长隆欢乐世界、广州7日精华游 3180元

电话:64325061 64612278

地址:九都西路国旅大厦5楼国内中心

**洛阳中国国际旅行社**

浓情喜庆春节游

昆明超值双卧7日游(含全陪) 2880元

烟雨桂林双卧5日游(含全陪) 2180元

北京VIP祈福“京华”5日游 1580元

杭州、西溪湿地、乌镇、绍兴、上海世博沙特馆新年双飞4日游 2280元

哈尔滨、亚布力、雪乡7日游 3380元

电话:64325061 64368579

地址:九都西路国旅大厦5楼国内中心

**洛阳华龙旅行社**

木札岭滑雪1日游 160元

西安精品3日游 590元起

厦门武夷山6日游 1750元

桂林四星纯玩5日 1450元

昆大丽尊贵纯玩游 时价

海南精品双飞5日游 时价

电话:68622292 15203796111

地址:土库街2号大酒店2楼

**洛阳中旅旅行社**

河南中旅国际旅行社

洛阳海南双卧7日游 大年初一、初二 2980元

三亚双飞5日游 大年初一、初二 5380元

昆明双飞6日游 大年初一、初二 2680元

哈尔滨滑雪7日游 3260元

另有多条出境线路

电话:68610170 13938805685(24小时)

地址:广州市场格林家酒店1楼

**中原国旅洛阳分社**

桂林、漓江、阳朔四星体验“总统之旅”(纯玩) 2080元

昆明、大理、丽江双飞6日温泉之旅 2180元

哈尔滨、亚布力、雪乡亲子之旅 3280元

电话:64617579 64515715

地址:涧西区南昌路申泰大厦1104室

**木札岭滑雪**

1日游 168元 每天发团

团队全天不限时,春节含3小时

报名热线:68620313 60102775

**洛阳中旅旅行社**

昆明、大理、丽江双飞6日游 1月14日-20日 特价

(无人、年龄限制)

四星纯玩,不进购物店

郑州直飞5日游 2580元起

厦门5日游 2480元起 桂林5日游 1380元起

电话:64152180 13938809378

地址:涧西区牡丹广场

**木札岭滑雪**

1日游 168元 每天发团

团队全天不限时,春节含3小时

报名热线:60155298 64896125

**中原国旅洛阳分社**

双飞上海过大年 980元

海南暖冬双卧7日游 2980元

广东印象、长隆野生动物园 欢乐世界双卧5日亲子游 1880元

电话:64617579 64515715

地址:涧西区南昌路申泰大厦1104室

**木札岭滑雪**

1日游 168元 每天发团

团队全天不限时,春节含3小时

报名热线:63111711 64559277

**洛阳中旅旅行社**

**王屋山滑雪**

本周日滑雪+温泉1日游 158元

本周六滑雪+温泉2日游 248元

本周日特价滑雪1日游 128元

电话:68615000 18638871591

地址:西工区七一路九州大厦1108室