

人民日报发文阐述为何征收房产税

房产税,能否成为楼市稳定器

在房地产调控愈加严厉的敏感期,每一次关于房产税的消息都会引起楼市波动,即便消息并不一定准确。

唯一确定的,是推进房产税的改革方向。9月29日,有关部门出台新一轮调控政策时明确提出,“加快房产税改革试点工作,并推广到全国。”10月底,中央关于制定“十二五”规划的建议中提出,“研究推进房地产税改革”。

几乎同时,深圳、重庆和上海传出准备推出房产税的消息,有的甚至已确定了税率,言之凿凿。尽管在全国范围内推出房产税的条件还不成熟,但经过近7年的“空转”,个别城市试点准备工作已经成熟。

房产税,正渐行渐近。

»引语

“从短期看,房产税稳定市场预期的作用更大。房产税出台,哪怕只是明确征收的对象和方式,都将在很大程度上稳定人们的预期,遏制短期房价上涨。”

——全国工商联房地产商会秘书长聂梅生

»不同声音

国世平:征收房产税是第一要务



国世平

深圳大学经济学院国际金融研究所所长,国家发改委特约研究员。

现代快报:很多专家主张马上征收房产税,你怎么看?

国世平:征收房产税和遏制房价一定有重要关系,因为征收房产税的目标就是加大房产人的成本。英国和法国征收之后,房价就跌了,日本也有类似的情况。我告诉你,征收房产税对于政府来说是第一要务。现在地方政府是拿着30%的财政收入干着70%的事。没钱怎么办,只好卖土地,土地财政嘛。而地卖

得差不多了,没办法了,就去搞强拆,造成很大的社会问题。为了防止地方政府出现财政问题,中央政府就必须找到新的税源。所以,征收房产税主要目的是解决地方政府的财政收入问题。一旦征收了,也能打压房价。

现代快报:征税消息一出,普通老百姓很不安,主要还是担心负担加重。

国世平:房产税的确会增加百姓负担,但问题要这样看:房子分为四个层次,一是廉租房,二是经适房,三是面积不能超过60平米的房子,四是相当标准的商品房。如果你交不起商品房的房产税,那很好办,那就改去住廉租房和经适房,政府还是为你解决问题啊,因为这两种房子是不需要交房产税的。

现代快报:还有专家建议对120平方米以上的房子才征房产税。

国世平:我觉得这话最糟糕,应该是对什么样的商品房都征收房产税,只能保证属于某些层次的房子不要交房产税。

步国旬:房产税应谨慎征收



步国旬

南京证券总裁,经济观察家。

现代快报:对于征收房产税意见并不统一,你持什么样的观点?

步国旬:我觉得房产税应谨慎征收,从长计议,因为情况比较复杂。这涉及到公平正义,老百姓已经承受了高房价,如果再征收房产税,就会从一种不公走向另外一种不公。

现代快报:在技术层面上,这种征收又存在什么样的问题呢?

步国旬:在技术层面也比较复杂。

有的人希望赶快征收,把它当成房地产调控的工具。那也可以,以老人老办法,新人新办法的措施征收,短期内能起到对房地产压抑的作用。但是长期来看就不行了,原因在于,第一,确实存在着刚性需求,比如说非城市居民希望在城市拥有住房;第二,存在流动性过剩,在通胀预期存在的情况下,对很多人来说要想保值,只有房子。这两种情况下,房价是压不住的。不过最终会有这个税种。

现代快报:还有一种看法是,征收房产税是为了解决地方政府的财政收入问题。

步国旬:在一些发达国家,房产税确实也是地方政府较稳定的收入来源。但是,对我国而言,目前还没到这一步,各方面信息表明,现在不少地方政府地卖得还不错。现在对房地产要进行调控,地方政府只有把大棒举起来。然而征收房产税只是心理作用,不能真正解决问题。

快报记者 刘方志

1 问 为何开征房产税?

重交易环节、轻保有环节的税收工具虽然可在一定程度上限制投机需求,但容易变相抬高房价

“房产税改革主要是加快推出房地产保有环节的税收,类似于此前人们常说的物业税。”中国房地产研究会副会长顾云昌告诉记者。

而房地产市场之所以投资投机成风,造成房价过快上涨,一个很重要的原因就在于房产持有成本过低。在房价上涨的预期下,拥有多套房产的家庭,很少考虑将房子出租或尽快出售,而是待价而沽。其结果不仅放大了房地产市场的供求矛盾,而且导致大量房屋空置,二手房市场发展缓慢,房屋租赁市场供应短缺,房价和房租都居高不下。

2003年以来的数次房地产市场调控,税收都是重要的调节工具。但这种调节主要体现在交易环节,如对5年以内的二手房交易征收5.5%的营业税等。这种“重交易环节、轻保有环节”的税收工具,虽然可以在一定程度上限制投机需求,但在房地产市场供求失衡的情况下,交易环节的税负十分容易转嫁给购买者。

全国人大财经委副主任贺铿认为,尽快开征房产税,增加住房保有环节的成本,可以有效遏制投机。顾云昌则表示,开征房产税也可以为地方政府提供较为稳定的收入来源,解决分税制改革以来地方财政过度依赖土地出让金的状况。土地财政不是长久之计,通过征收房产税保有环节税来增加地方的收入,更加合理、稳定、细水长流,也体现了社会公平。未来,房产税逐步取代土地出让金是有可能的。

2 问 百姓会不会增负?

应该采取累进税率,在起点税率较低的情况下,面积越大、套数越多,税率就越高

尽管征收房产税对稳定市场和财税制度改革都有好处,但征税消息一出,不仅开发商和楼市投资者担心,普通老百姓也很不安。

今年6月,张洋在北京东四环外的青年路附近买了一套50平方米的小户型二手房,总价约120万元。加息以后,明年起他每月要还近4000元房贷,如果再征每年1%的房产税,相当于每个月要多花1000元。“为了这么小的房子,负担太大了。”

“享有适当的住房是每个公民的权利,一个家庭拥有一定面积、套数之内的房产是合理的,应该免税。”国务院发展研究中心有关专家表示,征收保有环节税,应该采取累进税率,在起点税率较低的情况下,面积越大、套数越多,税率就越高,持有成本也相应的越高。一般来说,世界各国房产税大多不超过1%。如果是首套房、中小户型就应该免征房产税,或者以极低的税率征收,不增加普通百姓的居住支出。

在开征房产税的同时,还应综合考虑房产各个环节的税负。如考虑停止增收契税、土地增值税、营业税等交易环节税收,或者降低这些税种的税率。此外,由于房产税的税基是房产价值,而交税的则是家庭或个人,这就导致部分低收入家庭可能出现支付能力不足。从国外经验看,应当在出台房产税的同时,建立系统的减免税制度。

3 问 怎样积极稳妥推进?

确保房地产计税依据公正、公平,建立协调机制,整合征管资源

“房产税改革的实施难度非常大。”清华大学房地产研究中心主任刘洪玉认为,这一改革涉及中国地方财税体制的长期制度建设,要积极稳妥持续向前推进,不能操之过急。房产税的征收方式、应纳税范围、税基、税率等,应与开征房产税的目的相一致,实施过程中要遵循简单、公平、有效等基本原则。

房地产税根据房产价值计税,可房产价值却是不断变化的。确保房地产计税依据公正、公平,需要一大批专业机构和专业评估人员。“设置评估机构是房产税改革的重要一环,但目前关于如何设置评估机构意见还不统一。”中国房地产估价师与房地产经纪人学会的一位专家建议,应该在政府主导下,通过招投标方式利用社会评估资源,组建非营利性的评估机构,或者由税务机关委托政府其他部门所属的评估机构实施房地产价值的评估。有条件的大城市可以参考中国香港和新加坡的模式,在财政和税务部门内部建立专门的房地产税评估征收机构。

推进房产税改革,居民住房的准确信息尤为重要。但当前大多数城市缺乏完善的住房统计信息,如果连居民家庭的住房面积等基本情况都无法弄清,不可能有效征收房产税。中国房地产协会副会长朱中一建议,准备试点房产税的城市应尽快组织住房普查,建立本地居民住房状况的动态数据库。

人民日报

天后王菲王者归来

——唱响百威“皇者风范”

自从10月29日王菲在北京开唱以来,万众期待的天后王菲带着她的天籁之音再次走进了公众的耳朵。携手“皇者”百威,加盟“百威音乐王国”,连10场演唱会……时隔六年,天后王菲的复出在歌迷当中掀起了巨大的轰动。

自从1989年出道以来,王菲令人着迷的声线、动人心弦的音乐一举奠定了她在歌坛天后般的地位。此次王菲虽然自称低调复出,其实却浑身上下透着一股“王者之气”。

“啤酒之王”百威,作为全球娱乐营销领域的引领者,一直致力于为消费者带来最热门的音乐活动、最顶级的演唱会。从2002年百威萨克斯之王Kerry G大型演奏会、百威2004皇者音乐中国行、2006年那英和臧天朔“爱那英深”上海演唱会、2008年席琳·迪翁中国巡演等活动,到2009年百威音乐王国风靡全国18个城市,陶喆、蔡妍、蔡健雅、纵贯线等巨星倾情加盟,吸引上千万消费者参与。2010年,百威更邀请周杰伦、王力宏、张震岳、温岚、郑秀文、林俊杰、莫文蔚等乐坛天后和天王加入“百威音乐王国”,为消费者带来过百场王者云集的演唱会和户外音乐会。与此同时百威还通过遍布全国的数十万销售网点,以及最IN的网络平台,在线上同时掀起新一轮王者IN乐的最强音——2010年度百威音乐王国,打造音乐和啤酒的酷炫饕餮盛宴。



作为第一个与王菲巡回演唱会签约的商业合作伙伴,百威啤酒也始终不忘忠实的消费者们。为了让更多的歌迷获得现场聆听王菲演唱的机会,百威在演唱会前夕举办了多场促销抽奖活动,在歌迷和王菲之间架起沟通的桥梁。11月19日至28日,王菲巡回演唱会将来临上海,为广大上海歌迷和消费者带来非同寻常的音乐体验。“皇者百威”与天后王菲的强强结合,更将进一步彰显百威啤酒的皇者风范,让百威的消费者在冰爽的口感与空灵的歌声中,享受啤酒和音乐所带来的无尽欢乐。