

## 房产税试点满三月,效果好像不太明显

# 沪渝房价还是那么坚挺

今年1月28日,上海、重庆正式推出房产税试点,到4月28日已经运行满3个月。在房产税及一系列调控措施影响下,上海、重庆两个城市的楼市成交量低迷,特别是高档楼盘受到冲击较大,但目前这些城市的房价仍然坚挺,并未出现明显下跌,甚至还有微涨,房产税对于楼市调控并未产生立竿见影的效果。



目前这些城市的房价仍然坚挺,并未出现明显下跌,甚至还有微涨,房产税对于楼市调控并未产生立竿见影的效果。

### 上海重庆房价并未出现明显下降

2011年1月27日晚,上海、重庆分别宣布自28日起正式启动对部分个人住房征收房产税改革试点工作。房产税的试点使两个城市的购房者观望气氛浓厚,商品房销售出现不同程度的下滑,但房价并未出现明显下降。

4月24日刚刚落幕的2011重庆春季房交会成交量暴跌。为期4天的房交会上,共成交各类房屋3403套,成交建筑面积32.94万平方米,成交金额20.67亿元。成交套数只占去年秋交会的40%,更不到去年春交会的两成。

而4月18日,国家统计局公布3月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,和2月份相比,3月重庆新建商品住宅大、中、小户型价格无论同比还是环比均在涨,其中90平方米以下的价格涨幅最大,环比涨幅达到0.9%,较2月份提高了0.5个百分点,同比涨幅则达到6.4%,较2月份放缓了0.4个百分点;90~144平方米的同比上涨5.9%,环比上涨0.7%;144平方米以上的大户型价格同比上涨4.5%,环比小涨0.1%。

同样,上海市统计局25日公布的数据显示,一季度上海商品房销售面积同比下降23.5%,其中,140平方米以上住宅销售面积下降超过了30%。

价格方面,据报道,今年第一季度,上海商品住宅成交均价为每平方米22237元,环比上季度的每平方米22914元下跌3%,同比去年第一季度的每平方米19826元则上涨12%。

另外,中国证券报的文章称,上周(4月18日-24日)上海商品住宅成交均价首次突破3万元/平方米,环比大幅上涨58.4%。其中,豪宅市场交易火热,成交面积第一名的一个别墅楼盘成交均价突破10万元。

### 近四成网友:房产税可遏制房价过快上涨

房产税能否成为遏制房价飙升的“利器”也成为了业内及购房者广泛热议的焦点。调查显示,仅有约37%的人认为,房产税可以抑制投资投机,稳定市场预期,遏制房价上涨。

与此同时,多数业内人士认为,仅靠单纯的征收房产税,并不能够有效地遏制房价。中国社科院财贸所所长高培勇表示,成本、利润和税金构成了住房价格,房产税改革只是对税金进行调整,不足以对房价造成巨大影响。

不过,重庆市市长黄奇帆曾对记者表示,重庆不是为了杀高房价而出房产税,是为了今后五年、十年重庆当地房地产市场更加健全。

### 房产税是否“扩围”未见明确日程表

4月20日,国务院召开常务会议指出,调整完善房地产相关税收政策。媒体分析称,从政策层面上释放出的信号显示,作为房地产宏观调控中的一条重要措施,房产税的试点将会继续走下去。

今年两会期间,住房和城乡建设部副部长齐骥表示,目前正密切跟踪上海市和重庆市这两个城市房产税试点的开展情况。下一步,住房和城乡建设部将配合财政部和税务总局,在试点的基础上推进这项工作。

国家信息中心经济预测部在3月份发布报告建议,未来需要进一步增加房产税试点城市数量,建立健全等级划分、税率设定、征收程序、价格评估等一系列配套政策。

不过,房产税是否会扩大试点范围,尚不得而知。北京、深圳、杭州、昆明等城市也都先后表示,暂无征收房产税计划。



### 新闻观察

## 楼市“暴利时代”能否终结

4月26日,国家发展改革委价格监督检查司司长许昆林表示,发展改革委正在研究对商品住房领域实施反暴利的规定,以使商品房价格能够保持在合理水平。

商务部国际贸易经济合作研究院中贸研究部梅新育博士表示,北京西四环和西三环之间的玉泉路周边地区商品房销售利润率大概为34.7%,投资收益率高达138.8%。

“人们大都认为房地产开发的成本仅仅包括土地成本和建房成本,但事实上还包括企业购买土地的融资成本、建安成本、规划费、销售费用、流转税、营业税等成本。”全国房地产经理人联合会研究院副院长陈宝存说,目前房地产行业的平均利润率也就在15%~20%之间。

尽管房地产商对于暴利的说法存有异议,但是根据刚刚发布的房地产上市公司的一季报,高额的利润率却是不争的事实。

许多房地产龙头企业在楼市调控政策不断加码的情况下,照样赚得盆满钵满。

作为基本的民生产品,商品房住房中存在的暴利无疑将影响到普通人的生活,反暴利是房地产调控的大趋势。

首先要解决的就是暴利如何界定。一些业内人士认为,由于各个项目的具体地价、融资风险程度不一样,各个项目和企业使用开发资金的来源不同,房地产市场很难存在一个统一的销售利润水平,因此需要设立一个合理的机制来对暴利进行认定。

治理暴利的关键还在于成本的核算,土地价格是导致房地产业暴利化的重要因素。另外,由于在对房地产成本本地核算中,很多灰色成本没有入账,房地产商很容易推高成本,从而使得反暴利政策落空。

除此之外,二手房市场同样需要“政府之手”进行反暴利调控。新华社记者 罗宇凡 欧旬丘

## 猜想 反暴利方式

### 方式一:限价

对房地产项目实行限价,高于政府制定的价格不予批准预售许可证。

效果:目前各地已出台房价控制目标,但开发商有新的对策,比如从精装房改为毛坯房,以达到政府制定的降价标准。

### 方式二:征暴利税

一种办法就是直接用税,另一种办法就是像当年征收石油特别收益金的办法。

效果:征收暴利税,以此解决开发商故意拖延开发周期,囤地带来的暴利问题。但跟房产税之间怎么协调又是个问题。

### 方式三:罚款

价格水平、差价率、利润率均不得超过同一地区、同一期间、同一档次、同种商品的市场平均价格的合理幅度,违者处违法所得5倍以下的罚款。

效果:如何界定同种商品的同一档次是关键。据《潇湘晨报》

## 东莞市委书记直面尖锐提问:称东莞“性都”是偏见

“‘禁止去东莞’是对东莞的片面解读!”4月27日下午3时至4时,广东东莞市委书记刘志庚在东莞市政府新闻办的官方微博“莞香花开”上接受“微访谈”,就东莞城市形象、楼市是否限购等问题与广大网友在线交流互动。

4月27日下午3时,刘志庚准时在东莞市行政办事中心多功能厅接受“微访谈”,针对网友们提出的“东莞是性都”“东莞是文化沙漠”等尖锐问题侃侃而谈。

刘志庚说:“我已经留意到这个问题,网络上包括平面媒体进行了比较激烈的争论。我首先认为,很多没有来过东莞的人都对东莞有一个偏见或者成见,但是来到这里的人大部分都说东莞比较好或者很好,这是实事求是地说。因为我们了解到很多人没有来过东莞的时候,就说东莞黄色活动比较严重,负面的说法比较多,但是来了东莞以后,真的没有想到,感觉东莞那么漂亮。”

“当然也有不同的各种说法,我不觉得奇怪。我认为包括‘禁止去东莞’这些是对东莞的片面的解读,在客观上也是个鞭策,说明我们的城市形象宣传推广工作力度还不够。”刘志庚说。 据《新快报》

## 网友伸出援手:素食三天救助菜农

“菜农们太可怜了,呼吁大家都去帮菜农一把。”又一次,当社会上出现需要帮助的人群时,数百万网友们伸出了援助之手。他们自发组织起了“素食三天助菜农”活动,当起了“买菜人”“卖菜人”,希望借助网络平台帮助农民们渡过难关。

大白菜2分钱一斤、卷心菜8分一斤也卖不出去,一些农民甚至将大白菜扔进水沟。近段时间,全国露天菜价格普遍下跌,给农民们造成了很大的危机。4月25日中午,在百度贴吧,一则《菜农们太可怜了,呼吁大家帮菜农一把,请多吃菜,有图有真相》的帖子在发起之后就得到了广大网友的热烈响应。“心痛,一定要顶起来!”“我明天就去多买些卷心菜!虽然可能力量微薄,但至少我心里安心些!”短短几个小时的时间,这篇帖子就吸引了大量网友的强烈支持。

随后,山东等省的贴吧网友们更是发起了“素食三天助菜农”的活动。呼吁大家身体力行,支持菜农,从买菜、吃菜做起;在有条件的情况下,号召网友能当起“中间人”,探访菜地,拍摄当地真实照片,发到网上,当个“买菜人”,以便让更多的好心人帮助他们渡过难关。目前,已有潍坊吧、江苏吧、南昌吧、昌黎吧、安丘吧、鄂州吧等众多贴吧参与到了这次活动中,网友们对此纷纷积极响应。 据《新闻晚报》

## 临洮抢到“貂蝉故里”

甘肃省新闻办公室4月28日召开新闻发布会,通报甘肃临洮县成功注册了“貂蝉”和“貂蝉故里”两个商标。临洮县副县长张玉表示,将深挖这一品牌价值,全面推动该县文化旅游产业发展。

张玉说,自古以来,临洮民间就有“貂蝉故里在临洮”的传说。至今在该县潘家集一个叫貂崖沟的地方,传说貂蝉曾于此隐居。2008年,该县组织专家对“貂蝉故里临洮说”进行考证分析,判定临洮就是貂蝉的故乡。

通报称,该县于2009年对“貂蝉”“貂蝉故里”两个名称通过商标注册的方式向国家工商总局商标局提出正式申请,目前已注册成功“貂蝉”41个类别,“貂蝉故里”37个类别,共78个类别、800多种产品的商标专用权。

近年,针对貂蝉故里归属地,甘肃临洮县、康乐县,以及山西西脂、忻州一直存在争议。 综合

# 阿里山又出事 面包车坠谷1死8伤

## 台媒体质疑:小火车翻车有无人疏失?

阿里山前天才发生小火车翻覆的重大伤亡意外。昨天清晨6时30分左右,又有1辆面包车疑因路况不熟,在行经达邦村林班地时,翻落约10米的山谷。车上共9人,1死8伤,伤者已送医院急救。

台湾嘉义林管处说,这辆面包车是林务局的造林承包商雇请,准备赴大埔事业区第168林班地进行造林播种。8名伤者当中,4人轻伤,4人重伤,已分送嘉义基督教医院和圣马尔定医院救治。

### 小火车翻车无人疏失?

台湾当局“农业委员会”林务局28日下午在嘉义举行记者

会,宣布经专家勘查,27日发生的阿里山小火车翻车事故无人疏失因素,是树木腐朽自然断裂导致。

台“农委会”林务局当天上午邀请台湾大学森林系王亚男教授和中兴大学森林系王升阳教授、欧辰雄教授、曾彦学教授,组成专家小组,赴事故现场对树种年龄、断裂原因进行鉴定。

专家勘查后认为,砸中小火车车厢的这棵树为壳斗科的森氏栎,而非先前“农委会”认定的青刚栎,估计树龄近百年。该林木幼龄时曾发生过折断,再萌芽长出两个主干,在两个主干交叉处未完全愈合而产生腐朽,内部有

白蚁痕迹。整棵树木生长旺盛,外观看不出腐朽迹象,近来由于气候干燥造成生长应力消失,在重力的作用下发生断裂坠落。森氏栎木材比重较大,坠落后的冲击力较强,因此造成小火车翻车。此次断裂意外,无法凭人力检测和预防,属自然现象。

### 台官方说法遭媒体质疑

对于“农委会”无人疏失的说法,现场媒体有不少质疑。有记者问,阿里山森林铁路有没有落实巡护?铁道净空范围是否合乎安全?“林务局副局长”李桃先表示,森林铁路每日出车前的检查项目包括林木,检查方式由现

场管理人员以“目视方法”检查林木生长,其目测注意范围涵盖铁道两旁约5米内,如发现林木生长不良、枝条腐烂或死亡,有倾倒之虞者,则进行必要处置。

媒体也追问,会不会是巡检人员经验不足,或是人力不够,李桃先都一一否认。他说,所有的巡检人员都是经过500小时的训练后,经颁发合格证书,目前总共共有148位巡检人员,人力上应是足够,而出事的列车驾驶员一位是29年资历,一位是3年资历,应不会有经验不足的疑虑。

另据台媒报道,砸到火车车厢的大树,实际倒塌原因需进一步调查。 新华社 综合