

■姜伟新:住房信息完善后将不必限购

■叶檀:限购退出之日,就是房产税登场之时

分析人士:房产税不是替代品

在10月27日举行的十一届全国人大常委会第二十三次会议联组会议上,住建部部长姜伟新表示,限购令是不得已而采取的办法,一旦全国个人住房信息联网,和银行、财政、税务、公安等系统的信息统一到一个平台,就不必再采取限购这种行政色彩浓厚的办法来调节。

此语一出,随即引发业界讨论。有观点认为,房产税将取代限购令,房地产有望从“行政”回归“市场”。就此,本报采访了多名业内人士,他们一致认为上述言论均应从长远来看。



限购的同时,保障房加速建设 新华社图片

建立在技术上完全具备可行性。根据十二五规划,到2015年,全国住房保障基础信息管理平台将基本建立。

单靠房产税难以实现房价调控目标

与姜伟新部长发言较为一致的是,知名财经评论员叶檀近日也发文称“限购退出之日,就是房产税登场之时。”有猜测称:住房信息系统全国联网之后,房产税或将作为限购、限贷政策的替代品亮相,承担调控房价的重任。

对于这一猜测,闻锐传媒总经理李宗苗表示,房产税也不能被孤立地看成限购令的替代品。从上海、重庆的试点情况来看,房产税对市场作用有限,房产税究竟怎么征,只征增量房还是存量房也要征,税率怎么定,税种结构的设置等等都是牵一发而动全身,需要全面推进税制改革才能完成。而如果税制改革像两个试点城市一样,单纯围绕居住功能来设置,税费成本最终还是转嫁到老百姓头上,难以起到调控房价的作用。

南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉也认为,房产税未来要发挥和承担的功能很多,调控房价只是其中很次要的一个方面,靠房产税来替代行政手段很理想化,但也涉及到

既得利益者的权益如何平衡等问题,短时间内铺开过于冒进,目前来看,实现房价的有效调控,仍然离不开行政手段的配合。

限购力度的减轻将伴随替代手段的加强

对于限购令取消,大部分专家认为,长期来看将是必然事件,短期内仍将作为调控的主要行政手段存在,但灵活性将较以前有所提高。换言之,限购的力度将有所减轻。

万唐置业总经理周斌观点最为激进,他大胆预测,限购令在一年内会逐步放松并渐渐取消。与此同时,会有房产税等其他辅助手段来替代,但都不会比现在更严厉,房地产市场将回归到长期缓慢上涨的牛市。房价涨幅小于老百姓收入的涨幅是最理想状态。

宋坚则预测,限购将有可能进行微调,有可能放松对高档房的限购,年底即将见分晓,但普通住宅取消限购的可能性为零。何晔也认为,限购取消,至少今年、明年都不太可能,从近期来看,限购、限贷仍然难以被替代,只是有可能在限购条款上有所修正,但不知是第三套还是继续第二套限购,或者开放部分类别的物业购买权。

前提暂难成立 住房信息完善阻力多

根据姜伟新部长的发言,“限购令取消”有一个大前提,即全国住房信息实现联网,银行、财政、税务、公安等系统的信息全面整合。大部分专家认为,此项工作实现的难度较大,时间周期较长,短期内对限购令的影响不会太明显。

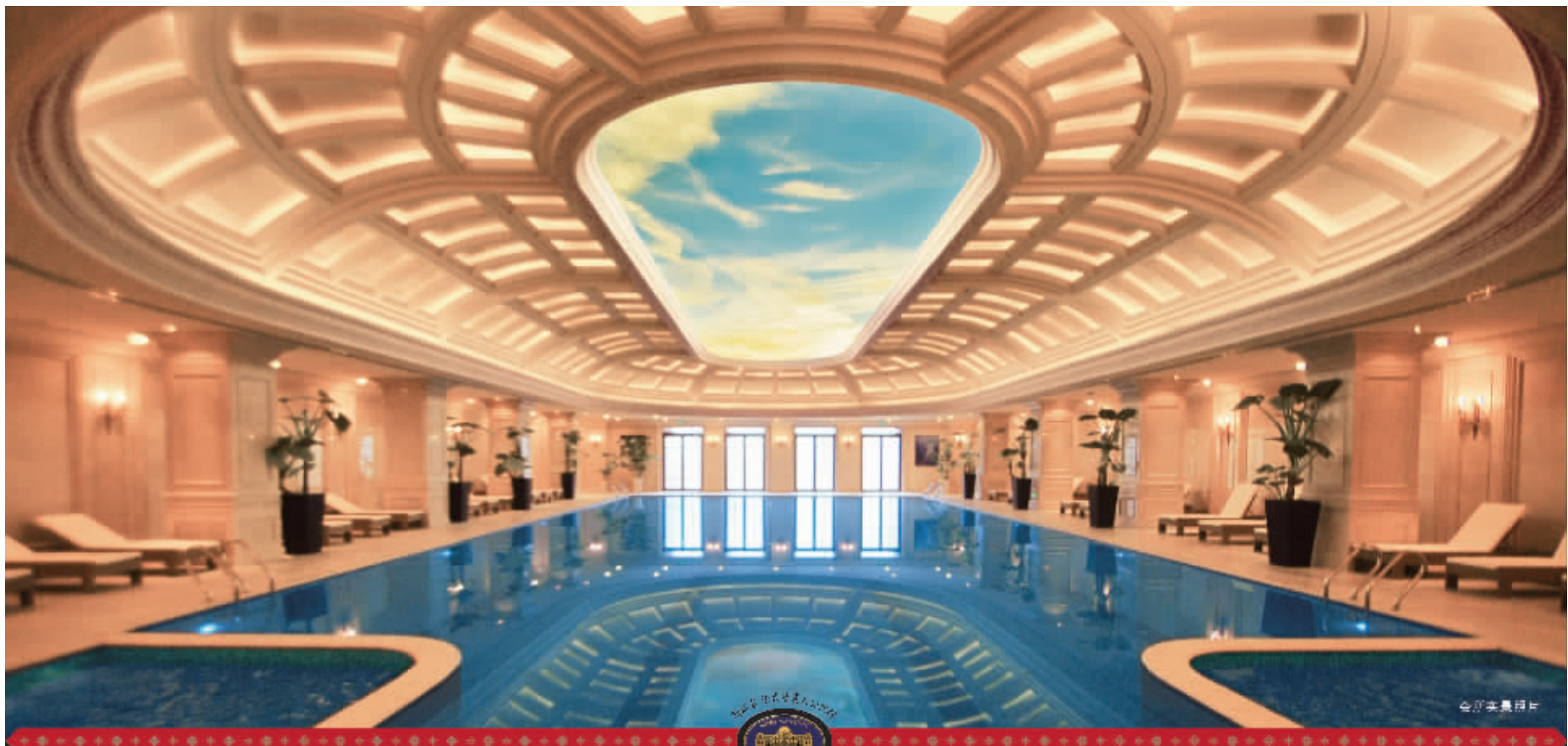
住建部副部长齐骥介绍,全国住房信息联网问题涉及到准确掌握申

请者的住房、收入、财产等有关信息。而目前基础信息不足,相关情况比较复杂,使得管理比较困难。

南京新景祥副总经理何晔认为:住房信息联网是一项庞大的工程,到目前为止只完成了40个城市试点工作中的一部分,要全面推广到各级城市则更困难。再加上此举限制了游资向中小型城市房地产市场的流动,在执行过程中势必遭到一些地方的推诿拖延。

而苏鼎房地产研究所所长宋坚则认为,长期来说,住房信息系统的

口快报记者 肖文武



这一刻,与南京共悦

中国第4座悦府,实景绽放南京。

约240M²、约280M²精装样板房华彩开放,现正接受参观预约。

华润悦府

预约专线 8680-7777

接待中心:南京建邺区所街7号 华润·悦府会所内

华润置地

品质筑城市 悦享生活