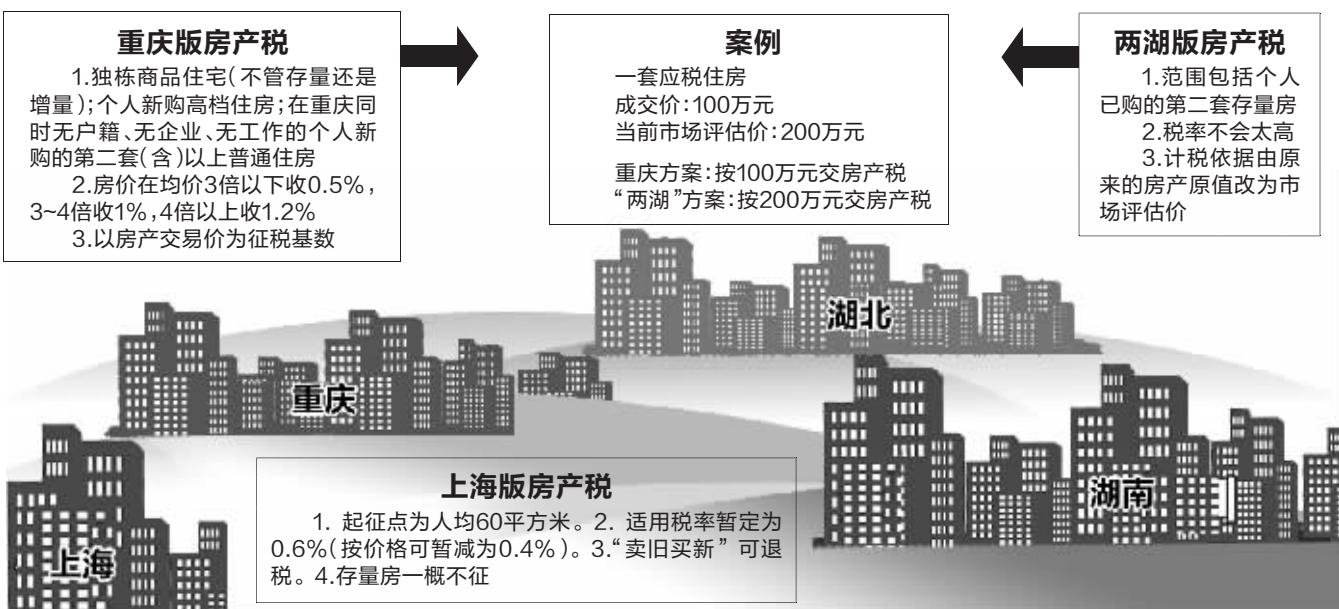


传湖南湖北将对二套存量房征房产税,计税依据为市场估价,各方昨回应——

湘鄂否认制定房产税细则传闻 江苏目前暂无试点计划



8月20日,国土资源部网站发布消息,标题为《湖南湖北房产税征收方案正在制定》。内容为:据国家税务总局相关人士透露,湖南、湖北两个最新试点区域的房产税改革征收细则正在制定中,房产税扩容范围包括个人已购的第二套存量房。此次试点与上海、重庆不同的是,计税依据由原来的房产原值改为市场评估价。当天傍晚,国土资源部网站撤下了这条消息。

上周有媒体报道称,全国30多个省(自治区、直辖市)和计划单列市的地税人员,正在开展为期6个月的房产税税基评估集训,不得不让很多人产生联想。不过昨天,湖南湖北方面同时否认了制定房产税征收细则的传闻。

□现代快报记者 赵丹丹 马乐乐

回应1

湖南:存量房征税尚无安排

就在网上对于此事传得沸沸扬扬之时,昨天有媒体报道称,湖南省地税局相关工作人员对此进行了回应。

相关工作人员表示,湖南

地税局目前正在加强关于二手房交易评估价的监管工作,对交易环节税费的评估和征管工作正在加强,但关于房产税的相关工作尚未完全展开。

湖北:未接到任何征收通知

昨天,湖北长江日报记者与湖北省地税局办公室负责人徐正云取得联系。

记者得到明确回复:目前湖北地税没有对外发布任何有关房产税的新闻,也没有接到任何征收通知,没有制定细则。

对于湖北房产税会将范围扩容到个人,徐正云也给予了

否定的答案。

他表示,“若是明确开征房产税,省地税会统一公开对外发布消息。”

另据北京媒体消息,国家税务总局新闻处相关负责人也否认了网站报道内容,表示自己并没有关于“两湖”开征房产税的消息,不清楚消息为何从国土部网站发出。

回应2

江苏:目前无房产税试点计划

那么,房产税试点会不会扩大到江苏?

昨天,现代快报记者询问了江苏省地税局。

相关人员表示,江苏地税系统的确派人参加了针对全国30多个省(自治区、直辖市)税务部门开展的为期6个月的房产税税基评估集训,但是据了解,只是正常开展业务培训,这在过去也是常有的,培训的内容针对各个方面,比如房产税或是个税等。

有消息称,江苏省地税局对房产税这一块正在做前期的测算、调研等。相关人员表示,对税源开展测算、调研是正常的业务工作,研究的项目有很多,但目前没有对房产税做前期测算和调研。

如果江苏被确定为试点省份,财政部和国家税务总局会下发通知,江苏将确保不折不扣地全面落实,不过目前江苏没有接到任何房产税方面的相关通知。

三大猜想

频繁吹风,房产税真要来了?

近一两个月来,房产税试点扩大的消息频频出现。

“秋天结束以前应该不会出台新的政策。”江苏省房协房地产研究所所长李智认为,目前的时间点不太适宜出台新的楼市政策,当前的楼市政策仍然会以稳定为主。李智说,考虑到房产税涉及到方方面面的配套政策,在重庆和上海已经试点的情况下,将不会轻易上马再在其他地区出台其他版本的政策。

南京工业大学天诚不动

产研究所副所长吴翔华也认为,房产税试点扩大近来吹风频繁,不排除是有意为之。他表示,在近两个月全国大中城市房价部分止跌回涨的情况下,吹风可以说明中央对调控房价的决心,表明扩大和推广房产税试点这项工作一直都在紧锣密鼓地进行着。这对一些“睁一只眼闭一只眼”的地方政府和思涨心切的开发商可能会有警示作用,也可能让一些随时准备入市的买房人更加冷静。

南京若试点,参考哪个版本?

目前,重庆和上海是仅有的两个房产税试点城市,“沪版”房产税主要内容是:“起征点”为人均60平方米,税率按房价高低分档,“卖旧买新”可退税,存量房一概不征。

不过,刚放出风的“两湖版”变化较大,对存量二套房征收,意味着征税范围远远超过“沪版”。人们不禁要问:未来南京如果试点,会参考哪个版本呢?

“从公平角度来看,当然是‘两湖版’更适合。”李智认为,“两湖版”对新房存量房一视同仁,显然更公平,不过从操作角度分析,“沪版”房产税更适合推广。

一旦开征,会助推房租上涨?

李智说,虽然关于二套房及以上的持有者数量,南京并没有准确数字,如果南京也实施“两湖版”房产税,恐怕很难打压到房价。

“短期而言,肯定会有一些人选择抛售房产,让房价短期内出现波动。就长期而言,支撑房价的要素主要是土地成本和宏观经济环境,如果这两者不会发生大的变化,房产税并不会影响房价。”李智认为,房产税的作用主要有两点,一是地方政府土地财政难以以为继的情况下,房产税扩大税源,会长效缓解地方政府财政状况,逐渐摆脱对房地产

业的依赖;二是限购令用行政手段来遏制买房,被不少人非议,房产税实施后,辅以配套手段未来可以实现限购令的退出,而且房产税也能挤出限购之前的楼市泡沫。

李智认为,房产税可能会助推租房,“房东对房客处于强势地位,他们可能会将房产税转嫁给房客,进而带来房租的上扬。另外,房产税实施后会带来一些房产的抛售,也可能让一部分空置房产选择出租,但预计前者数量更多,租房人数量不会减少且大多没有实力买房,这会让供应跟不上需求。”

视点·房价

当前房价不具备大幅反弹的条件

国家统计局公布的房地产数据,显示出一条明显的上升曲线:5月份,我国70个大中城市中新建商品住宅(不含保障性住房)环比价格上涨的城市有6个,6月份升至25个,7月份再度大幅上升至50个。人们不禁要问,房价为何上涨?是否会全面反弹?如何才能巩固调控成果?

房价反弹条件是否具备

国家统计局最新发布的数据显示,7月份我国70个大中城市中,新建商品住宅(不含保障性住房)环比价格上涨的城市比上月增加了25个。事实上,从5月份以来,环比价格上涨的城市数就一直在增加。

当前,房价是否面临大幅反弹?国务院发展研究中心研究员廖英敏认为,目前并不具备大幅反弹的条件。她说:“当前并没有刺激房价上涨的政策环境。与2009年相比,尽管同样面临经济下行,但如今政府一再强调坚持房地产调控不动摇,特别是国务院最近又派出督查组专项督查房地产调控政策的落实情况,再次表明坚定调控的决心。”

是什么在推动环比上涨

尽管房地产市场基本面没有发生根本变化,但是房价环比上涨的城市数量大幅增加却是不争的事实。究竟是哪些因素推动房价环比上涨呢?

从宏观经济来看,由于受经济增速回落影响,国家适时调整货币政策,连续降准、降息,一定程度上缓解了房地产开发企业的资金压力,同时又降低了消费者的购房成本,对于积压多时的刚性需求入市起到一定刺激作用。

从房地产开发企业来看,由于前期打折促销力度相对较大,随着刚需的入市,资金压力得到缓解,打折促销力度逐步减小,一些楼盘甚至还有小幅抬升。

另外,调控政策被打折扣也是影响调控效果的重要原因。据有关机构统计,先后有40个城市进行了政策微调。个别地方出现通过放松限购条件、发放购房补贴等方式,刺激住房消费的现象。

给公众清晰的政策预期

中央政治局会议明确要求,切实防止房价反弹。如何做到“切实”?

廖英敏表示,必须严格控制投资投机者入市,“限购”政策不能放松,要进一步完善住房限购政策操作口径,强化对政策执行情况的督促检查。

高悬的“问责之槌”应该落下。中国房地产业协会副会长朱中一:“本轮调控措施中有年度房价控制目标,如果没有完成,就应该问责。”

朱中一:“要解决房地产中长期制度建设滞后的问题。要给公众一个清晰的政策预期,这样才能促进房地产持续健康发展。”

房价的变化最终取决于市场供求关系。国务院督查组督查情况显示,部分城市今年上半年住房用地供应计划完成率较低,个别城市不到10%。

廖英敏说:“尽管投资投机性需求不能入市,但是群众的基本住房需求还是存在的。下一步必须增加土地供应,增加中小户型的住房供应。”

据新华社