

房产税扩围传闻引人关注,但征收房产税究竟能否抑制房价,业内一直争论不息。而这几天“大炮”任志强和财政部财政科学研究所所长贾康在微博上更是就此大打“口水仗”,引来众多网友围观。对此住建部政策研究中心专家表示,房产税扩大试点工作会向前推进,且趋势强化。

□现代快报记者 刘芳 马乐乐 于祥明 实习生 沈建新

任志强PK贾康 房产税推高房价?

■“口水仗”从电视“打”到微博,网友围观
■市民态度分化,无房者多房者态度迥异

激烈交锋

两大佬从电视“打”到微博

财政部财政科学研究所所所长贾康一直是房产税的支持者。贾康9月1日还在微博上挂出了开征房产税的可行性分析报告。他认为,房产税的目的并不是唯一地为了打压房价,实质上是以房产保有环节征税形成规范的经济调节杠杆,来形成多种正面效应,包括对地方政府职能转变的合理激励,以及在配套改革中改变地方政府对土地财政的过度依赖。

而9月4日第一财经播出的节目中,素有“任大炮”之称的华远地产董事长任志强却反驳称,贾康不见得会比地产商更懂得中国房地产情况。“贾康用了一个虚拟的方式认为中国人一辈子只需要买一套房,从现实情况看,那个观点是错误的。拿美国人为例,一生要购买7套房子。”任志强表示,贾康是在糊弄老百姓。“征收房产税老百姓是受害者。任何和房子交易

与持有有关的税收,一定会推高房价!房产税一定会体现在租金或房价中由消费者承担!”

任志强抨击贾康的节目随后在微博上疯转。贾康则在9月4日晚上在微博上进行了回复。他表示,首套房或一定人均标准之下的部分应免税是他一贯的观点。“说得简练鲜明就该像收缴水电煤气费一样收缴房产税持有税,而且应该阶梯征收!一套免,二套每年1%,三套每年10%!逼出有效供给!”贾康认为,有了房产税,炒房者就会掂量掂量,在这种情况下,房价一定更沉稳。

任志强显然不服气,9月5日发微博表示,将房产税纳入税制改革中,是方向和初衷。“但其他条件不改而只加税就变成抢钱了。就像营改增,不是营加增。”两人“唇枪舌剑”的辩论引起众多网友围观,所发微博均有数千条评论。

市民态度

无房者多房者态度迥异 仅一套房的漠不关心

虽然是两名大佬间的“口水仗”,但因房产税与广大老百姓的利益息息相关,这场争论自然引起了网络和现实生活的极大关注。综合市民观点,无房者显然是贾康“征税论”的拥趸,拥有多套房的自然站到了任志强一边,反对征税。而那些只有一套房的,不管征税不征税都毫无影响的,则是一副“事不关己高高挂起”的态度,“房产税关我什么事?”

目前尚未买房的刘女士显然是贾康“征税论”的粉丝。她表示,现在房价确实太贵,而房价贵的原因之一是一部分投资客持有大量房产等待升值。“如果房价升值预期降低,或者等待升值的成本加大,这部分投资需求肯定会被挤压出来,增加市场上的房源供给。”刘女士认为,征收房产税一方面可以增加房屋供给,另一方面将一定程度上抑制投资需求,改善房屋供需关系,给房价上涨带来压力。“能否促使房价下跌不知道,但至少能抑制房价上涨,对买房者有利,所以我支持对房地产征税。”

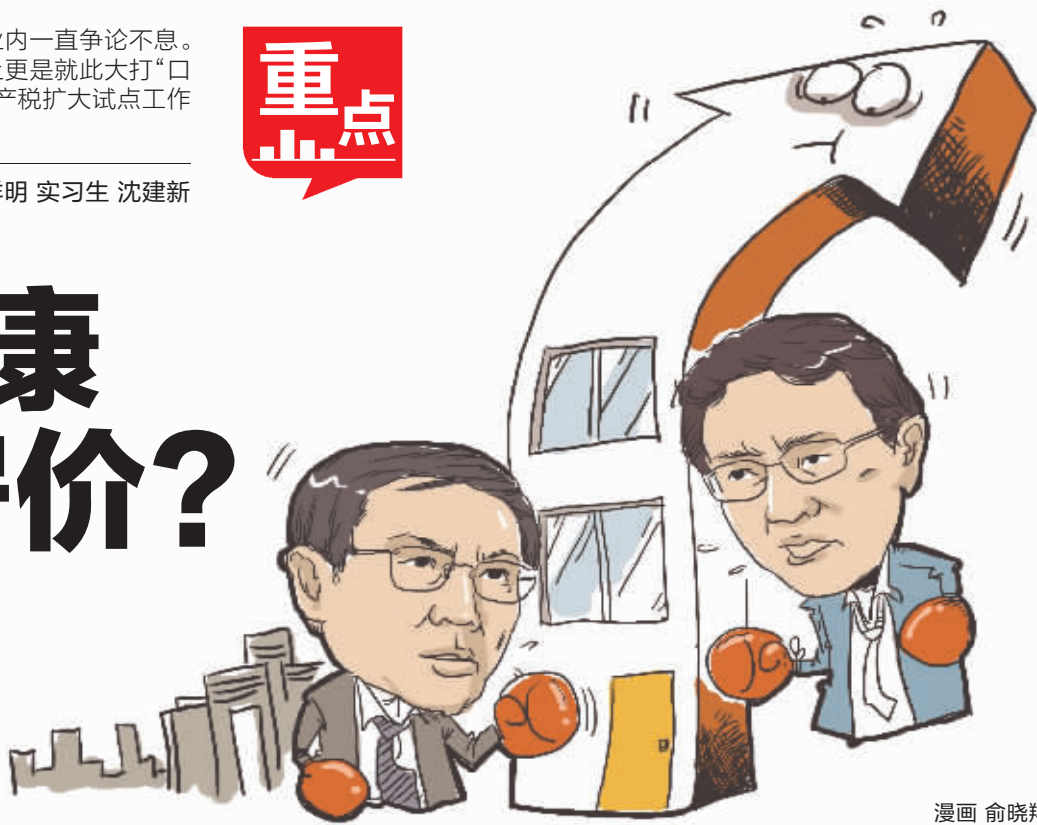
拥有三套住房的张女士站到了任志强的一边,不支持国

家对房屋进行征税。“虽然我有3套房子,双方父母各住一套,我自己住一套,所有房屋都是自住需求,并没有拿来投资,也没有空置房,为什么还要征税?”张女士尤其反对针对二套房征税。她解释,现在家庭关系推崇的做法是老人和小孩住在同一个城市,但不住在同一个屋檐下,这样既可以方便照顾老人,又不致产生家庭矛盾,所以一个家庭有两套房很大程度上也是满足自住需求,不应该进行征税。

“即便是多套房,我也搞不明白为什么要征税。当初我买房的时候已经交过了各种各样的税费。如果将来卖出,交易的增值部分,我认为也应该缴税。但我现在根本没就交易,为什么还要对我自住的房屋征税?”张女士表示,如果将来征税,可能会考虑卖出房产或者出租。“总之这部分成本会转嫁出去,不会自己承担。”

与无房者和多房产拥有者旗帜鲜明的态度不同的是,目前只拥有一套房的王女士显然对这场“口水仗”不感兴趣。“首套房不征税,房产税跟我有何关系?”

重点



漫画 俞晓翔

专家观点

房产税抑制房价作用不能高估

房产税究竟是否针对房价?国家税务总局日前在回复网民留言时称,对个人住房征收房产税,可在一定程度上抑制房地产市场的投资投机行为,但对其抑制房价的作用不能高估。

“期望通过房产税抑制房价是寄予了过高希望。由于增加了住房持有成本,房产税可在一定程度上抑制房地产市场的投资投机行为,但其作用是有限的。”中原地产张大伟说,从上海和重庆的试点来看,其实际作用有限。

“短期而言,房产税出台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。”江苏省房协房地产研究所所长李智认为。他觉得,房产税更可能影响的是房租,助推房屋租金的上扬。

房产税扩大试点趋势强化

另一方面,房产税扩大试点工作肯定会向前推进,趋势强化。

记者此前注意到,随着全国住房信息联网的逐渐实现,税务系统房地产评估技术的成熟,房产税在更大范围内开征逐渐具备了技术条件。而此距“两会”上财政部部长谢旭人表态,“年

内适当扩大房产税试点范围”,只剩下短短4个月时间。对此,房地产业内人士认为,不时透出的政策风声营造了舆论氛围,房产税扩大试点的可能性在加大。住建部政策研究中心副主任王珏林也曾向记者表示,虽然预计不会很快,但房产税试点工作肯定是要推进的。

网友观点

④地产评论员吴其伦:[开征房产税,房价一定会下跌]

房产税将在很大程度上增加房产的持有成本,并在此基础上降低房产的增值可能。故,无论是自住需求、改善需求,还是投资需求,房产税的开征都将在一定程度上对其产生重大影响。这样,房产税的开征必将令市场需求大幅降低,从而在打击投机、抑制投资的同时,令房价下跌。

④夏天已经启程:为什么这么怕房地产税?是哪些人在怕?!房子少了当然不够住,但你一人一家拥有那么多的房产干什么?留给子孙?难道你的子孙没有手脚脑袋不会自己创造?房子在生产的过程中对资源的浪费和环境的污染让所有人和你一起承担?

④财经博主赵钱旋:中国土地属国有,我们已为此交纳了土地出让金,且为他人财产增值交税的理由不成立,那为什么还有专家言之凿凿论证房产税合理性。房产税打压房价是天方夜谭,日本、美国都开征房产税,不照样泡沫上天,还用多解释吗?

④拳头书生:房产税能降房价?那是谎言!房产税能遏制投机?那不可能!房产税有啥作用?政府腰包鼓了!房产税是否合理?那叫重复征税!房产税有啥害处?政府征税权不受限!

观察

楼市调控关键期 警惕三种怪论

房地产市场调控正处于关键时期。随着调控的深入,各种利益的博弈在加剧,误导、干扰调控的因素也在增多,其中有三种论调尤其需警惕。

一是“调控无用论”。

近段时间,各地楼市出现了一波“回暖”行情:住宅交易量增加,房价环比止跌或者转跌为涨。眼下“金九银十”的预期又很强烈。“楼市难逃屡调屡涨怪圈”、“房价即将迎来报复性上涨”等声音造成恐慌情绪蔓延。

其实,这一波“回暖”行情的是符合调控预期,是合理购房需求推动下的市场行情,而且远没有一些媒体渲染的那么强烈。

从市场交易动力、政策执行情况、房企资金情况等角度分析,目前所谓的“回暖”基础脆弱,市场并不具备大幅反弹的可能性。一些专家表示,与其说是“回暖”,不如说是“回稳”。一些人试图否定调控成效,意在动摇市场信心、扰乱市场预期,从而趁势涨价,或者借机“出货”。

二是“楼市崩盘论”。

当市场持续一段时间低迷,“楼市死了”的观点也时有耳闻:“如果调控过度,楼市将彻底崩盘”。

不难发现,目前楼市成交的低迷不是需求的消失,而是购房者转入观望。一旦预期明确,政策落实,大量的首次购房、改善性购房将会入市。城镇化进程快速推进,大量新就业人群进入城市,旧区改造的不断推行,使得房地产市场成为中国最大的内需领域。严厉的限购之下,依然能时而出现一波“回暖”行情,恰恰说明了中国楼市有着坚实的需求支撑。

业内人士提醒,“唱危”中国楼市的目的,或为“抄底”营造声势,或为捆绑调控、打开炒房投资需求进入的通道,而目前正在实施的调控,就是为了遏制类似的投机性需求。

三是“房产救市论”。

与以往不同的是,目前房地产业和宏观经济的下行周期重合,房地产调控面临的复杂性超过以往。今年以来,地方的“钱袋子”明显缩水,各地“稳增长”任务又十分突出。在此形势下,房地产“救市”论调又传播开来。

业内人士提出,“稳增长”不能再走,也可以不走“救楼市”的老路。上海等地方的探索表明,坚持“控楼市”和“调结构”并举,对房地产的依赖程度是可以逐步降低的。

应该看到,楼市调控的关键期也是博弈的“深水期”,只要保持高度清醒态度,坚持调控不动摇,房地产市场的平稳健康运行就可以实现。

据新华社