



房产税最实质问题就是在保有环节征税,是对高收入人群的收入调节。它对房价不是说能够产生多么强烈的、“定海神针”似的决定性作用,但是它会有影响,总体来说是使房价表现得更趋沉稳和减少泡沫。

——贾康

# “中南海问策”贾康够乐观 未来几十年房地产仍是支柱

## 今日来宁开讲“房地产业改革中的不动产配套税费”

在两会后,中央对房地产调控没有丝毫放松。不同利益群体对房地产走势迷茫而胶着。买了房的,指望房价平稳,害怕房产税的到来;没买房的,期待着房价能下行。那么,房地产的经济支柱地位是否将一去不复返?房产税的征收能否平抑房价?4月26日,著名财经专家,现任财政部财政科学研究所所长贾康,将亲临南京,对上述老百姓关注的问题给出专业的分析预判,并主讲《房地产业改革中的不动产配套税费》。

现代快报记者 周映余



房产税会不会收?来现场  
听听贾康怎么说

### 未来几十年 房地产仍然是支柱产业

中国房地产业发展经历“黄金十年”后,支撑其发展的许多因素在变化,比如人口红利逐渐消失、经济发展增速趋缓,有专家认为,未来房地产在经济发展中的支柱地位将丧失。对此,著名财经专家、现任财政部财政科学研究所所长贾康提出相反观点:“未来几十年,房地产的支柱地位不会改变。”

中国社科院的相关数据显示,2000年~2011年,中国城镇化率由36.2%提高至51.3%。不过有观点指出,城镇化步伐明显加快,但这种城镇

化是一种典型的“不完全城镇化”,大量农民只是名义上的“居民”。贾康对此予以赞同。他认为,“未来20~30年,新型彻底城镇化运动,是房地产继续往上的支撑力,房地产一定是整个经济发展的一个支柱产业。”从投资到消费,房地产整条产业链覆盖广泛:建材、钢材,到家用电器、家具、床上用品,以及日常用品、文化用品。

他建议,新型城镇化应以人为核心,以“市民化”为核心,即最终消除户籍制度的歧视,使进城务工人员、定居

常住人口以及农村居民,一视同仁地享受“国民待遇”式的基本公共服务均等化待遇。使农民工及其家庭成员市民化,就需要构建统一的就业、社保、定居等制度,需要处理农民工因其农民身份形成的农地权利合理传承的制度安排,需要解决农民工参与城市社区治理的市民权利的确认与落实等一系列问题。在政府层面,构建我国“一元化”的公共财政,是破解二元结构,走向以“市民化”为核心的城乡一体与现代化过程中,一个重要的机制化支持后盾。

### 征房产税≠降房价 最终目的是缩小贫富差距

自2011年以来,重庆和上海率先开启了房产税试点,但至今,这些试点城市的房价依然很坚挺。有人认为,房产税征税也只是给地方政府增加了少量的收入,并没有起到调控房价的实质作用。

“如果只看到在这两个试点城市,开始的时候,房价没有明显地下降,就说房产税改革没有作用,那么只看到了一点点。”贾康对上述看法予以否定。他的观点是,房产税征收有着深远意义。上海征税是只涉及增量,重庆只是针对存量里面的最高端产品,即所

谓的花园洋房和独立别墅才有房产税的调节,而且还给了180平米的起征点。这样柔性的切入之后,已经可以看到这两地高端的房地产市场上的价位趋于平稳,这就是它调节的效果。而且这种平稳还影响了人们的心理预期,这个预期影响,以后会慢慢地有更多的体现。因此下一步扩大房产税征收试点是无疑的。

他还提出,房产税的开征,主要着眼于调节贫富差距,绝非针对房价。他指出,对房产税的改革效果,应结合收入分配、税制完善等其他改革通盘考

虑。房产税最实质问题就是在保有环节征税,是对高收入人群的收入调节。它对房价不是说能够产生多么强烈的、“定海神针”似的决定性作用,但是它会有影响,影响总体来说是使房价表现得更趋沉稳和减少泡沫。

除了努力让房产税发挥政策效果,贾康还认为,目前当务之急是要封杀保障房的套利空间。保障性住房应由政府按原价,或者说考虑一些相关因素买回。以后保障住房就是廉租房、公租房,持有者要想出手,第一买主是政府,不能入市销售。

### 中国宏观赋税不算重 结构性赋税沉重问题亟待解决

房产税将开征的消息,引发不少购房者的怨声,“目前收入还赶不上物价上涨呢,怎么还要加税?”而“中国已经是世界上赋税最为沉重的国家之一”的观点更是在坊间风传。对此,作为财税制度研究专家,贾康又是怎样看待这个问题呢?

贾康用一组数据引出他的观点:2009年我国宏观赋税占GDP的比重约30%,全球宏观赋税水平十年来从30%提至40%,中国30%的宏观赋税水平,在发展中国家是属于中等偏上的水平,不过远赶不上发达国家。但

是,结构性赋税偏重的矛盾确实存在。中国税制实质性问题是在税制结构中直接税比重太低,中低收入阶层实际上成了更多给公共税收做贡献的群体,对富裕阶层的赋税相对外国来说显得太轻了。税收调节的再分配目的没有达到,因此带来了所谓的税收痛苦问题,这是中国税收痛苦的实质性问题。

他认为,我国税收增幅高于经济增长速度已经持续若干年,如果把它放到改革开放这30多年的整个历史时期中看,前面10多年我们执行减税让利,放水养鱼的改革措施,使税收占

GDP的比重一路走低,走到很低水平之后又恢复性增长,恢复性增长也表明前些年减税让利促进生产力解放,现在在财源建设方面进入了收获期。

他建议,目前我国的税收调整,应该是结构性减税和结构性增税合理协调,穷人减税,富人应该加收赋税。比如,个人所得税,低端和中等收入阶层对应的收入区间可能是减,高端应该是加。他还介绍,国际上个人所得税占总税收比重通常为20%~30%,中国个人所得税现在只有6%到7%,以后势必必要提到10%以上,甚至20%。

#### 杭州房产税传说: 免征面积为 人均60平方米

从4月18日开始,杭州楼市有传言称,杭州4月26日将出台房产税的细则,5月1日开始征收房产税。细则内容主要是:参考上海模式,人均免税面积60平方米,人均60平方米以上的普宅4%、豪宅8%,家庭第二套起征,存量免征。此消息在杭州房地产业传播甚广,当地开发商开始紧急应对,加快开盘节奏。

上海证券报记者4月23日多方了解到,我国房产税扩大试点将谨慎推进,但新增试点城市目前并无确定消息。

#### 南京房产税传说: 免征面积为 人均80平方米

从4月23日开始,南京楼市有传言称,南京将自2014年1月1日起征收房产税,细则为“对拥有两套住宅的家庭,人均建筑面积80平方米以上的部分,每年按市场评估价征1%~3%,且没有减除额”;“家庭第三套住宅,每年征收4%~5%的房产税,且没有减除额”;“家庭第四套及以上住宅,每年征收10%的房产税,且没有减除额”。

截止到发稿时止,记者并未从任何渠道证实上述消息。

(综合)