

2013年3月8日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:李珊玲 校对:臧华

两会权威解读:

政府工作报告释放房地产调控明确信号

【百姓期待】楼市历经多次调控,希望我的“住房梦”不再遥远。

【报告回应】坚决抑制投机、投资性需求,抓紧完善稳定房价工作责任制和房地产市场调控政策体系,健全房地产市场稳定健康发展长效机制。继续抓好保障性安居工程建设和管理,让老百姓住上放心房、满意房。今年城镇保障性住房基本建成470万套,新开工630万套。

【代表点评】杨建忠代表:房价控制旨在稳定预期。楼市调控亟待从根本上打破“调控-观望-升温-调控”的怪圈,将市场导入良性循环。

提请十二届全国人大一次会议审议的政府工作报告建议今年政府工作要加强房地产市场调控和保障性安居工程建设。

政府工作报告还建议,坚决抑制

投机、投资性需求,抓紧完善稳定房价工作责任制和房地产市场调控政策体系,健全房地产市场稳定健康发展长效机制。

全国政协委员、上海社会科学院研究员张泓铭指出,在市场预期和购房者自住需求等多方面的共同作用下,楼市出现了暖冬现象,量价齐升。“一旦热起来就可能会出现新的反弹,如果没有调控,到今年的四五月间,楼市就有可能真正过热。”

“新国五条”出台是比较及时的。”全国人大代表、四川省住房和城乡建设厅厅长何健说,连续七八个月,全国70个大中城市房价一直上涨,个别还很高。一些社会舆论认为,新一届政府将对楼市调控政策进行调整,这也使得房地产出现了回暖的现象。

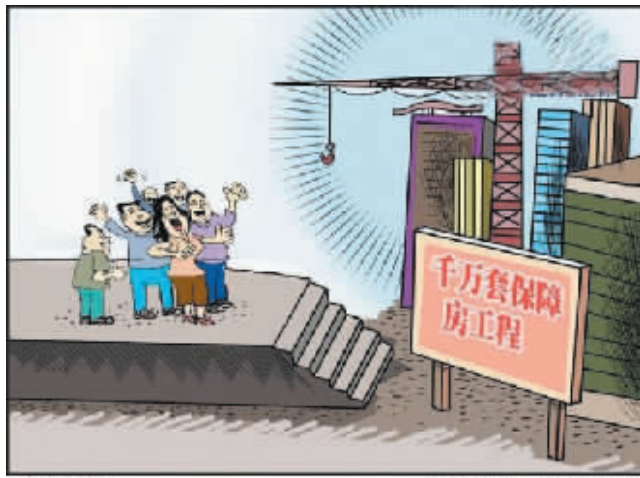
何健说,现在政府出台了新国五

条,在政府工作报告中也建议今年的政府工作要坚决抑制投机、投资性需求。这样的举措非常明确:打击炒房,让住房回归到居住的功能,而不是投资和金融工具。这是主动释放信号,体现出加强调控的决心。

但是何健也认为,在城镇化加速发展时期,房价大幅下降是不太可能的。他说,要客观看待房地产市场,我国的房地产市场是从1998年开始起步,这么短时间内发展起来的市场,肯定会出现不同于成熟市场的怪现象,但相信它终会走向正常。

“对房价的回归应倚重相对回归,而不要倚重绝对回归。”张泓铭说,要抑制房价过快上涨,只要价格不再上涨,那么刨去通货膨胀等因素,相对来说,房价还是下跌的。

(据新华网)



安居梦

新华社发 谢正军作



3月5日,某房屋中介公司工作人员小常(左)在整理客户材料。当日凌晨5时,小常就来到北京市丰台区房屋登记大厅帮客户排队办理房产交易手续。连日来,北京各房地产交易中心人头攒动,许多人纷纷来此办理二手房交易。(据新华社)

楼市税费设计应向保有环节倾斜

新“国五条”的出炉给楼市激起浪花无数。新政强调,对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,应依法严格按转让所得的20%计征。连日来多地出现突击交易现象。

新年伊始,商品房市场再现升温端倪,调控重拳出击的根本目的就是抑制投机、挤出楼市泡沫。然而,在交易环节施以重税的举措是否会对调控目标进行精准打击,业界尚难有定论,而诸如自住与改善刚需或因此遭到误伤等问题,亦应给予审慎量度。

事实上,对于新“国五条”执行落地的具体效果,尤其个税以20%税率严格计征后会触动谁的利益蛋糕,业界判断大相径庭。在近年来房价飙涨的大背景下,由各地普遍执行的以房屋交易总额1%或2%征收个税,到新政提出的严格按照房屋增值差额20%征收,两者间的差额不容小觑,在一线城市动辄就会达到数十万元之巨。客观而言,虽然楼市调控“猛药”凸显监管部门遏制房价飙涨的决心,但是如此大规模的高度整体求解。更进一步讲,在通过财税杠杆调控楼市的过程中,各种税费的最终流向和用途也应当是一本“清晰账”。尤其在各地保障性住房资金严重缺血的语境下,征缴上来的税费是否对其进行了全力反哺?

其实,本轮楼市调控秉持的基本基调是“有保有压”,新“国五条”也概莫能外,应当尽量避免刚需被误伤现象的发生。透过各地突击抢房现象,可见购房人对后续房价走势的担忧。税理上应由卖方承担的个税激增却引发买家担忧,这从另一个角度说明楼市总体上仍处于一个卖方市场格局之中,坊间首次置业与改善性需求或将因大笔税费转嫁而受到抑制。两会期间,全国政协委员、住建部副部长齐骥坦陈:“如果‘国五条’细则执行起来发现问题,会有保护措施。”我们期待着这样的监管思路能在地方后续执行中得到明确彰显。

从美国等发达国家的楼市调控经验看,通过房产税等提高商品房保有成本可以有效释放存量供给,优化楼市供求结构,最终达到平抑房价之效。可见,交易环节重税或许在短期内能遏制活跃交投,但从长效机制的角度出发,楼市税费调控还应当向保有环节倾斜。此外,民间资金投资渠道扩容、新支柱产业培育等将对楼市降温起到釜底抽薪之效,相关机制变革当尽早获得突破。

(马红漫)

楼市时评

父母房子留给子女 赠予或买卖哪个更划算

徐女士有两个女儿、一个儿子,1998年房屋动迁,徐女士作为被安置人口分到一套一室一厅的房屋,长期与小女儿一起生活。小女儿对母亲照顾颇多,因此,徐女士在2006年立下自书遗嘱,称自己在百年后将这套房屋留给小女儿,其他人不得干涉。该遗嘱保留在小女儿处。2008年,徐女士与小女儿又签订了一份房屋买卖合同,该合同内容十分简单,仅仅约定了总价50万元和过户日期,其他条款均为空白,签约后双方立刻依据这个合同办理过户手续,该房屋直接过户到小女儿名下。2010年以后,小女儿与母亲越来越生疏,2011年,徐女士起诉小女儿,要求她按照合同约定支付房款50万元并且承担相应利息。一审开庭时,小女儿坚称买卖合同有效且钱款已经支付,法庭询问具体付款情况时,她称50万元全系现金支付,

法庭要求她提供从银行取款的凭证,她称50万元一直放在家中,并非从银行支取。

法庭发现诸多疑点,遂认定钱款未付,判令小女儿支付。二审中,小女儿改口称钱确实未付但是并非买卖而是赠予,因此不需要付款。二审法院经过审理认为,一审中小女儿的自认具有法律效力,现推翻一审陈述且并未提供足够的证据支持,因此维持了一审判决,要求小女儿支付50万元房款。

律师分析:房屋拥有者须理清拥有关系。本案中被告一方的答辩意见对于案件的审理,事实的认定非常重要。

上海远业律师事务所律师分析说,从本案的事实情况看,2008年签订买卖合同并办理过户手续,应当是名为买卖,实为赠予,有几点可以印证这一观点:首先,家庭内部以买卖的方式办理房产过户的

情况非常普遍,主要目的是为了减少税费,且本案中两人是母女关系,因此以买卖之名行赠予之实有合理性;其次,2008年的过户有2006年遗嘱作为铺垫,2006年的遗嘱本身说明了母亲有将房屋给小女儿的主观意愿;再次,所谓的房屋买卖合同中并未约定付款时间、付款方式以及违约责任等条款,违背真实房屋买卖的常理;最后,自2008年过户到2010年关系恶化,母亲从未向女儿索要房款。这些都足以说明2008年的房屋过户,名为买卖,实为赠予。因此,如果小女儿一方如实地向法院陈述客观情况,应当可以被法庭采信。

然而,小女儿一方一审中称钱款付清,也就是认可了实际就是买卖关系而不存在赠予的问题,事实上其又无法提供支付50万元房款的直接依据,显然应该承担不利的后果。

(解放)