

2013年5月31日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:李珊玲 校对:臧华

房产税试点扩围思路确定

下半年为扩围关键时点

《中国证券报》记者从权威人士获悉,个人住房房产税改革试点(简称“房产税试点”)扩围已确定“向增量开刀”的思路,下半年将是试点扩围的关键时点。继此前试点的上海和重庆之后,新一轮试点可能在较大范围内铺开,杭州很可能在扩围之列。

征收范围:确定针对增量房屋

国务院近日批转国家发改委《关于2013年深化经济体制改革重点工作工作的意见》提出,扩大个人住房房产税改革试点范围。2008年以来,国务院在批转发改委关于深化经济体制改革的相关文件中,均提及房地产相关税收。综合历年的表述可发现,从2010年起,文件明确使用“逐步推进房产税改革”的说法,而此前的表述多为“深化房地产税制改革”,未明确提及房产税。

业内人士表示,高层针对房产税的表态渐趋明确,说明房地产税制改革的思路逐渐明晰。尤其上海、重庆于2011年年初启动房产税试点之后,推广该种征收的大趋势日趋明朗。

《意见》虽未明确房产税试点的时间表,但市场普遍预期试点很可能在下半年扩围。

由于房产税是已有税种,不存在开征的法律障碍,但在房地产相关税种尚未整合的情况下,房产税的开征有凭空加税之嫌,导致一些业主的反对。

权威人士对《中国证券报》记者表示,出于试点顺利落地的考虑,房产税征收已确定“向增量开刀”的思路。该思路包含两层含义:一是对增量住房进行征税,不会覆盖存量;二是在划定人均免征面积的基础上,对超出部分征税。

目前,虽然不同城市拟定的房产税试点方案不尽相同,但“增量征收”将是普遍原则。湖南某地税务系统负责人向《中国证券报》记者表示,当地七八成的城市家庭拥有两套及以上房屋,如果向存量房开征房产税,将遭遇居民的反对。

城市选择:或较大范围内铺开

对于新一轮房产税试点城市的选择,



目前尚存诸多不确定因素。市场普遍预期,此前被频繁提及的杭州可能被纳入。

此前有消息称,“杭州版”房产税试点方案今年已上报至国务院待批复,杭州征收房产税的通知于4月26日发布并从5月1日起执行。但截至目前,杭州并未开展房产税试点。

“杭州版”房产税试点方案与上海类似,对增量房屋征收房产税,同时划定人均60平方米的免征面积,以家庭为单位综合计征。税率分为两档,对普通住宅以交易价格的4%的税率征收,对非普通住宅以交易价格的8%的税率征收。此外,湖南湘潭、湖北鄂州的房产税试点方案也已成形并于近期上报,可能在下半年一并

试点。

在上海、重庆试点房产税之前,全国共有10个省(区、市)启动物业税“空转”试点,包括北京、辽宁、江苏、深圳、宁夏、重庆、安徽、河南、福建、天津。有分析认为,新一轮房产税试点城市可能在以上地区中诞生。

权威人士向《中国证券报》记者表示,在房产税试点两年后,上海和重庆的效果并不明显。因此,新一轮试点将在较大范围内铺开,可能有更多城市纳入试点范围。上海易居房地产研究院副院长杨红旭[微博]认为,新一轮房产税试点城市组合将以“热点城市+准备充分的二、三线城市”为主。(据《中国证券报》)

不动产登记条例开始起草

明年6月底出台

据中国之声《央广新闻》报道,有消息称,国土资源部近日透露,国务院法制办会同住建部及国土部,已经开始起草《不动产登记条例》,为即将开展的不动产统一登记工作提供法制保障。

个人不动产登记信息后期的查询权限和范围等问题正处于研讨中。

今年十二届全国人大一次会议审议通过了国务院机构改革和职能转变方案,在随后公布的方案任务分工中进一步明确要求,由国土部、住建部会同国务院法制办、税务总局等有关部门负责,2014年6月底出台《不动产登记条例》,并实施不动产统一登记制度。

新一届中央政府要求十分明确具体,要通过建立不动产统一登记制度,更好地落实物权法,保障不动产交易安全,有效保护不动产权利人的合法财产权。各方表态还显示,这一工作已经开始进行,并且进入快车道。

在这项工作中,国务院法制办主要负责权利适用性法条落实等方面的工作。

国土部和住建部主要负责业务层面的工作,住建部的业务对象是国有土地上的不动产登记,以房屋产权为登记标准;国土部的业务对象是农村集体土地上的不动产登记,以土地为登记标准。

而在此之前,住建部、国土部、林业部门、农业部门、渔业部门、海洋部门都有自己在相应领域的登记办法,为不动产的统一登记奠定了基础。

新的登记条例也旨在减少部门职责的交叉和分散,将上述登记职责整合,由一个部门来承担,为未来的改革开拓广阔的空间。

另外,整合国土部农村耕地、集体建设用地及宅基地等登记信息是目前国土部前期登记工作的当务之急,个人不动产登记信息后期的查询权限和范围等问题也正在研讨之中。(据《法制晚报》)

京二手房

5月成交量触底反弹

北京二手房成交量在经历新政落地后全线下滑后,于5月迎来触底反弹。昨日,链家地产发布数据显示,截至5月27日,北京二手住宅网签量为5550套,虽然同比依然有44.88%的下滑,但环比却出现了17.51%的上涨,不仅如此,市场分化也更加明显,免税房屋成交比例大且价格坚挺;高税房屋则仍难成交。

报告显示,从月内成交走势看,“五一”假期后工作日的成交量处在上升趋势。链家地产市场研究部研究员张旭认为,一方面,3月集中网签的透支影响逐渐减弱,另一方面,“20%个税”政策执行成为既定事实,部分购房者由观望转为入市。“从5月的成交表现看,预计全月总量接近7000套,与4月全月相比,环比涨幅可能在25%-35%。”

成交量的触底反弹也带来了价格的微升。据链家地产市场研究部统计,5月二手住宅成交均价为26934元/平方米,环比微升1.4%,却依然难以吸引卖房人,新增房源量继续下滑,环比下降8.4%。

“跟卖房人的坚持相比,购房者的观望却已经开始松动。”张旭告诉北京商报记者,在过去的一个月里,链家门店的新增客源环比上升了11%,但目前,市场中绝大多数的成交仍以免税房和低税房为主,高税房源与购房需求不对称,成交难度上升,或以降价来促进成交,除了部分换房群体和急售状态的业主,大部分出售意愿较低,观望情绪较重,这种需求与供应的分化对缓解市场供需矛盾产生不利影响。

谈及未来北京二手房的走势,张旭直言,目前购房需求仍以刚需为主,受信贷、个税的综合影响,改善型需求仍然不会大量入市,因而短期内成交量难以恢复到新政前的水平。(据《北京商报》)

保障房应分配给“最需要的人”

据报道,未来深圳的保障房供应品种只有公租房和安居型商品房两类。与经适房需考核申请人家庭收入、财产等经济条件不同,安居房不再与收入挂钩,申请人只需满足本市无房产,连续缴纳社保3年以上,单身人士为35岁以上等条件,而排序先后以户籍入深或缴纳社保的最早时间为标准。

深圳市住建局房改处负责人告诉记者,不与收入挂钩,是想全社会人群都能享受有房住的机会,降低申请门槛和标准,尽量满足无房产的居住需求,通过缩减房屋面积,限制转让,来达到公平原则。“李嘉诚的儿子也可以申请安居房,只要他满足基本条件。”

虽然该负责人还表示,两房户型均在65平方米以下,舒适度有限,又不能随意转让,一般有经济条件的人不会来浑水摸鱼。但是,毕竟对有经济条件的人没有限制,即使一小部分有经济条件的人申请获得安居房,也会侵犯真正需要靠安居房保障的一部分穷人的利益。也将违背设立安居房的本意。

多年前,在经济适用房设定了严格的准入条件(特别是贫困标准),并制定了从申请到排队、从获准参加到摇号公布的严格制度,和相应的举报监督程序的情况下,还有不少开奔驰、宝马的富人,通过各种方式与手段冒领(得到)并使用。

于是人们担心,如今,安居房不再与收入挂钩,更为喜欢贪图便宜的富人提供了与穷人争利的机会。因此,“一般有经济条件的人不会来浑水摸鱼”的想法,经不起现实利益的推敲。

住房问题事关老百姓安居的根本利益,解决好他们的(尤其是贫困家庭)的住房问题,是保障低收入群体住有所居,生活安定,缩小贫富差距,促进社会和谐的大事。有关部门绝不该“掉以轻心”。

就算深圳近年来较好地解决了低收入群体的住房问题,贫困户的住房需求矛盾已基本改善,也不该如此乐观地估计形势。对安居房的政策仍需深思熟虑,防患于未然。

当前,我国城市人口增长迅速,低收入

群体的数量与对象也将不断变化,特别是在经济增速放缓,许多行业增长乏力的状态下,不可见的因素加大,对安居房的需求量并非一成不变。

即使像新加坡、香港这些发达国家和地区,居民的收入水平明显高于深圳,对低收入群体的住房保障问题也始终常抓不懈,对购买保障房的门槛也会严格限定。而且,他们在政策水平、制度规范、监管手段等方面都值得我们认真学习。

尤其是,现阶段我国的监督机制还不完善,房屋管理制度尚未健全。户籍管理尚存漏洞,财产状况极不透明。这一切都为那些贪图利益者提供了可乘之机。

因此,深圳对安居型商品房购买者,不限收入的做法明显不妥,难以保证安居房确实分配给真正需要的人。有关部门尚需认真研究,完善政策,切实履行职责,在公平公正的前提下,做好安居房工作。(华商)