

2013年8月30日 星期五
责任编辑:王 娟 电话:6203145
版面设计:陈 艳 校对:臧 华

官方称房价反弹压力较大

房产税改革将扩试点



28日,国家发改委主任徐绍史、财政部部长楼继伟向全国人大常委会作报告时,双双提到“扩大个人住房房产税改革试点范围”。

徐绍史在推进重点领域改革中提到,当前我国财政收支矛盾突出,金融领域潜在风险增加,房价反弹压力也比较大。

扩试点声音不绝于耳

自2011年上海、重庆进行对个人住房征收房产税改革试点以来,关于扩大房产税试点消息炒了一轮又一轮,但总是“只闻雷声响,不见雨点下”。

2012年年初,时任财政部部长谢旭人表示,房产税将适当扩大试点范围。他认为,推进房产税改革试点,有利于引导居民合理的住房需求,进一步发挥税收的作用调节收入分配。

收房产税须设定免征额

中央财经大学教授曾康华表示,在“十二五”后期,全国推广房产税试点是必然的。目前省以下的政府税源不平衡,实行房产税

之后,税源稳定,适合地方政府征收。

曾康华认为,征收房产税是个系统工程,税率、增收对象如何制定,还需要考量。房产税征收时,必须设定一定的免征额,避免增加一些低收入群体的税收负担。同时,是按照价值量征税还是面积征税,都需要测算和调研。

征税抑房价? 不宜夸大

征收房产税对抑制房价是否有用?财经评论员马光远说,征收房产税显然对房价有一定的抑制作用,但作用有多大还看不清。

北京大学教授刘剑文则认为,不要夸大房产税抑制房价的功能。房产税只是一个税种,其主要功能是组织财政收入,虽然它确实会增加房产所有人的持有成本,对房地产市场产生一定影响,但对保有环节的房屋征收房产税并不会对房价上涨产生“一剑封喉”的作用。因此,不宜夸大房产税对房价的调控作用。

(据新华网)

多地因偿债所迫酝酿提地价

最终恐由购房者埋单

日前有报道称,随着土地征收成本提高,近期多个地方政府酝酿上调基准地价,而地方债务偿债压力是提高基准地价的重要原因。同时,国土部数据显示,今年上半年,全国土地出让合同价款1.7万亿元,增幅达77.3%,其中房地产用地出让价款同比增幅超过90%。

有网民分析称,地方政府提高基准地价或由于债务压力过大。他们担心,一方面,地价上涨将进一步推动房价上涨,另一方面,如果地方政府过于依赖推高地价来填补债务,将引起其他相关行业跟涨,无益于实体经济。网民认为,抬地价并不能从根本上缓解地方政府财政困境,应促进财政预算和决算透明化,并加强监督。

或因偿债所迫

网民“王毅敏”认为,基准地价上涨是必然。一方面受土地的收储成本拉升,另一方面,随着人们对城市品位的提升,收储后的土地能够真正用于商业开发的面积越来越小,城市道路越来越宽,城市绿地越来越多,所以即使收储成本不变的情况下,建设用地价格上也是必然趋势。

而在更多网民看来,偿还存量债务和筹集基建资金才是多地拟提高基准地价的深层次原因。

“其实,动力来源于成本外的偿债需求。”网民“陈辉”称。网民“杨锐光”也表示,地方政府提高基准地价关键还是地方债务的压力过大,只能联合开发商抬高地价。

恐抬高房价

不少网民担心,基准地价上调后会进一步抬高房价,最终由购房者埋单。

“若基准地价上调,则房价将进一步上涨,价格传导最终还是转嫁到购房者身上。”署名“华尔街秃鹫”的网友表达了自己的担心。

也有网民对此持不同看法。网民“杨红旭”认为,基准地价上调或下调,对市场影响非常微小。比如调高基准地价后,如果遭遇市场降温,开发商不买账,地方政府也无法多卖钱,2011年全国流标的地块多了去了。

网民“顾海波”指出,地价和房价之间关系很复杂,高房价和高地价互为因果。政府调高基准地价说明两个问题,一是政府摆脱不了“以房为纲”、“以地生财”的土地财政模式,二是市场有需求,提高地价也合理。

难解地方财政困境

不少网民认为,依靠抬地价增加土地出让金的方式,并不能从根本上缓解地方政府财政困境。

有报道说,据国开行预计,未来3年我国城镇化投融资资金需求量将达25万亿元,城镇化建设资金缺口约11.7万亿。而2013年至2015年,财政资金仅能支持当年城镇化新增投资的五分之一。

网民“临夏215”认为,地方政府举债大量投入基础设施建设,本来就是想通过土地出让金来平衡的。但在房地产调控政策和行政干预下,这个过程中断了,于是加剧了地方政府债务危机。

对此,网民“特别点的昵称”认为,如果地方政府过于依赖推高地价来填补债务,最终会陷入一个填不满的无底洞。因为地价一涨其他相关行业也会跟着涨,在当前实体经济不是很景气的情况下,这样做将有损经济发展。

网民“雪人化鸟”直言,地方财政缺口不能靠提高地价来填补,应使财政预算和决算透明化,并加强监督。

(据《经济参考报》)

链接>>>相关资料

扩大房产税试点“雷声渐密”

2012年11月

时任财政部部长谢旭人提出,房产税改革试点经验将在全国范围内推开,同时将积极推进单位房产的房产税改革。

2012年年底

住建部部长姜伟新表示,正在研究房产税试点,2013年将继续推进城镇个人住房信息系统建设、编制实施好住房发展和建设规划。

2013年2月底

时任国务院总理温家宝主持国务院常务会议,会议确定,严格执行商品住房限购措施,扩大个人住房房产税改革试点范围。

2013年5月

国务院批转的国家发改委《关于2013年深化经济体制改革重点工作的意见》明确提出,将扩大房产税改革试点范围。

2013年5月

国土资源部副部长胡存智表示,预计2014年6月底前出台不动产登记条例。专家认为,条例出台后,全面征房产税技术条件基本具备。

2013年7月

国家税务总局下发通知明确,研究扩大个人住房房产税改革试点范围。

2013年8月

财政部向全国人大常委会预算工委通报时表示,将扩大个人住房房产税改革试点范围,为全面推进房地产税改革进一步积累经验。

(据《新京报》)

“定价”关系公租房制度成败

在限价基础上,以支付能力为基准针对不同群体确定不同补贴标准,不仅最能体现保障性住房的本质,也是国际上最普遍、最有效的定价模式。

不久前,北京启动最大规模公租房配租。租金相当于周边小区房租的九成,并可申请租金补贴。公租房租金该如何定价,引发热议。

公租房定价的科学与否,是这一社会保障制度成败的关键。比如,上海、昆明一度出现租金高于市场价,导致公租房遇冷空置,使得前期投资收回无望,后续建设受到影响。再如,天津的“每平方米1元公租房”,过低定价引来对公平分配的质疑,客观上也加重了公共财政的负担,不具有可持续性。

从国际经验来看,公租房定价机制有章可循。一方面要遵循保障性原则,定价必须低于市场,保障对象可以承受;另一方面要考虑财政承受能力,除成本回收之外需留一定利润回报社会资本,保证后续开发和运营管理。因此,公租房定价应当综合考虑各种因素。基于此,许多国家和地区对公租房定价采取“最高限价管制模型”,并根据申请家庭的收入、人口等情

况,施行差别化定价。

从德国、新加坡和我国香港的实践来看,大都按照不同收入群体的支付能力区别定价。例如,德国《住房金法》规定,居民可以承受的租金一般按家庭收入的25%确定,与实际交纳租金发生的差额,由政府埋单,一般由联邦和州政府各负担50%。新加坡将租赁型的组屋划为两档:月收入800新元以下的家庭,只需缴纳月收入的10%左右作为房租;月收入在800新元~1500新元的,缴纳总收入的30%左右。香港从2007年开始实施公屋租金调节机制,公租房定价两年调整一次,依据市民收入指数变动而上下调整。

反观国内,目前主要有三种定价模式。一是“成本导向型”,以“成本+基本利润+税金”确定价格。这种方式比较常见,但弊端也很突出。不仅容易造成租金超过同地段商品房房租的怪象,还会导致定价缺乏灵活性,难以反映市场供需变化。二是“市场导向型”。最大优势是与周边租金建立联系,一定程度上反映区位价值,避免两种租金“倒挂”。但劣势在于,当市价偏高时,租金可能超出中低收入家庭支付能力,无法实

现政策目标。三是“支付导向型”。如深圳,在略低于周边租金基础上,按租户收入水平分六档发放补助,使得不同群体匹配不同住房。然而,政府对建设成本和租户进行双重补贴,将会加大财政压力。

三种模式各有利弊,均在探索、完善之中。公租房定价合理与否,必须通盘平衡建设成本与财政负担,考虑社会资本的基本利润,还得顾及困难家庭的实际支付能力。因此,在限价基础上,以支付能力为基准针对不同群体确定不同补贴标准,不仅最能体现保障性住房的本质,事实上也是国际上最普遍、最有效的定价模式。

“十二五”期间,我国将新增廉租房不低于400万套,新增公租房不低于1000万套。如此大规模的保障房建设,怎样定价、怎样补贴,直接影响中低收入群体的基本权益。只有平衡定价侧重共性,差别补贴瞄准个体,保障性住房的公平与效率才会在“住有所居”的维度上统一起来。

(李万峰)