

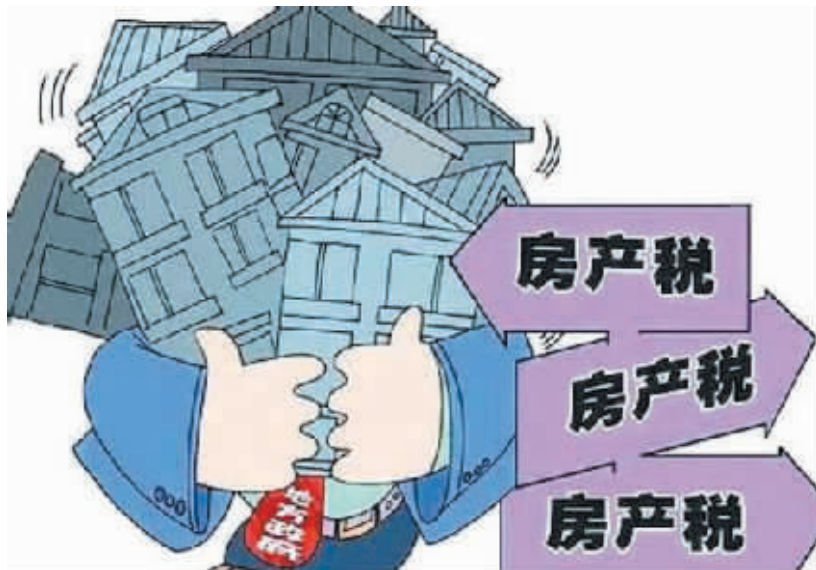
房地产税初稿成型内容公布

揭房产税对楼市6大好处

日前,有消息传出,房地产税率地方自决,这背后究竟有何含义?据媒体报道,中国房地产业协会副会长任志强表示,到目前为止,今年税务总局的立法中还没有这个计划,“房产税和房价没有关系”。

房产税、房地产税,一字之差,不少人对此多有混淆。不管二者有多大差别,征收都是对社会的进步。房产税征收都有很多好处,而房地产税可能会打破房屋产权70年的年限,更有进步。

尽管房产税争议之大,也不管未来会以什么形式征收,但有其对楼市不可抹杀的好处,而这些好处正是保障楼市能健康长远发展的必备要素。



1 严厉打击炒过房的和将要炒房的

虽然一些开发商仍然不承认房地产“暴利”说,但是我始终认为楼市泡沫还没有破灭。

房地产的暴利本质吸引了无数开发商盲目开发,刚性需求者是在增加但基本上是比较均衡的递增,而投机性需求则是阶梯式的递增,递增速率远比真正有效需求快得多。

因此造成了一些地方政府背后导演,前台由开发商和炒房者表演的一出房价上涨大戏。开发商不断存放房源,以期获得更高的利润,房地产行业“泡沫”越积越大。

从而真正有效需求者即自住购房者面对高高在上的房价只能望房兴叹,自愧不如,甚至被迫沦落房奴。

正如开发商所言,房价是购房者抬高的,这其中包括部分刚性需求者,但更多的则是炒房者,投资者或投机者购买多处房产,期望在高房价时“出手”获得最大利益。

这种恶性循环从而最终也影响了刚性需求者或多或少身不由己的患上了房价狂想症,尽管他们买房用来自住,但是他们被楼市大环境的污染变得对房价异常敏感。

所以说几乎到了人人皆炒房的地步,但是他们并未做到炒房行为,但是他们却拥有炒房心态。

说了一大堆,其实就想说楼市隐患炒房为最。上面的种种问题想解决,想稳定房价,限制房产投机,国家开征房产税则成了必要和及时雨。

从经济理论来讲,实施房产税可以提高投机者炒房的成本,降低其收益预期,从而减少投机需求,通过市场供求关系达到降低房价的目的。

在征收房产税情况下,炒房成本极高,风险极大。这样或许不能完全避免炒房投机的存在,但是相信大多数就得望而却步了。既惩罚了拥有多套房的炒房者,也阻止了想进入炒房的人。

2 房产税弱化房地产投资属性

房地产具有使用和投资两个功能属性,但是现在投资反客为主,很不正常。房产税的开征有利于弱化投资属性,还房地产以居住功能属性。

房产税的征收,对于那些多买

多占公共资源的前提下,在未来升值空间不确定的背景下,首先要面对确定的房产税负,这样就会让以投资为乐趣的购房人信心丧失大半,少了炒房者侵占市场资源,房地产市场立马现了原形。

3 房产税开征将直接抑制房价

房产税的开征将打破高房价时代,只是房产税能否让房价大跌我就吃不准了,总之,开征房产税有一百个好,这其中一好就是结束了房价高涨的嚣张气焰。

据有关统计,在目前的房价构成中,税费及房产商利润占到60%,建筑成本只占40%。房地产开发中土地占有的税费太多,是房价过高的直接原因。

如果将以往在房价当中一次性缴纳的税费改成按年收取,那么,改革后房地产的开发成本将有大幅度降低。

由于地价和相关税费分70年交,目前售价6000元/平方米的房子,从理论上说,按3600元/平方米的价格销售即可盈利。当然就有点像国外买房难养房更难的情况了。

4 地方利益保障 防止过分依赖土地财政

目前我国实行的是“批租”土地使用制度,即用地者可以向政府购买一定期限内的土地使用权,而其中大部分税费,用地者须一次性支付。

正因为这样,过去地方政府通过房地产提高GDP政绩、充实小金库,开发商则从其中拿到不足为外人道的好处……当初物价部门要求公布房价成本,保障消费者的知情权,实际上遇到了一些地方政府和开发商的联合抵制。

因为地方政府往往与开发商之间有千丝万缕的联系,对房地产商的高额利润只会睁一只眼闭一只眼,这也使得原本能够算清的一笔账变得算不清楚了。在这里,一些地方政府角色暧昧,处境

不无尴尬。

同时,开发商为了拿到“批件”不得不下打点,但用于对地方政府的“感情投资”则不得不转嫁到房价上,这最终苦了的还是百姓。

而一旦开征了房产税,地方政府的利益将有所保障。因为现行的土地批租制度将退出历史舞台,对于地方政府而言,土地将成为长期而稳定的财政收入来源。

如果地方政府不再过多为“土地出让金”张罗,而是将注意力转到其他生产上,那么开发商和地方政府那一层剪不断理还乱的暧昧关系将彻底终结了。

这样,黑暗的土地出让交易将被光明正大的手续代替,土地管理将步入正轨。

5 房产税有助于调节贫富差距

如果把房产税看作房地产税,实际上就是财产税系列之一。所以,如果开征房产税,就意味着中国开始征收财产税了。

因此,一旦把房产税提到财产税这个层面上,财产税的开征具

有填补中国现行税制中财产税缺失的特殊功能。就意味着中国真正启动了调节贫富差距的工程。

房产税的开征将使对贫富差距影响最大、具有基础作用的财产有所触动。

6 房产税开征保障房地产业健康发展

不管从土地制度还是从房地产市场运行上都存在一定的问题,作为国民经济发展中的基础产业及支柱性产业,房地产业具有产业链长、关联度大、带动性强的特点。

如果根本问题不解决,就会使楼使问题孳生,泡沫越吹越大,从而房价越涨越高,百姓则离房子的梦想越来越远,社会稳定将会受到挑战。

如果房产税能够开征,将会

摒弃过去收费不合理、不规范、不科学的恶习,直接结果就是,销售转让环节税负减轻,降低开发建设成本;对于消费者而言,购房门槛越来越低,住房需求也就得以释放,对经济回暖的大好形势起到促进作用。

总之,房产税的开征并能有效实施将会使房地产业稳健发展,从而形成良性循环。

(据搜房网)