

# 房产税改革 对楼市影响几何?

专家称会增加持房成本,但不会“一剑封喉”

核心提示

引而不发的房产税政策引发市场无限猜想,对于房地产市场而言,它究竟影响几何?带着这个问题,记者采访了有关专家。他们表示,房产税改革是房地产市场制度建设的重要环节,对于房地产市场调控有积极作用,但不会对房价产生“一剑封喉”作用。



▲房产税能否遏制房价飙升有待观察。

影响

## 房产投资收益增加不确定性

作为财产税的一种,房产税的出台主要有利于合理调节收入分配,但是作为一种与房地产市场关系密切的税种,自然对房地产市场有着直接或间接的影响。

住房与城乡建设部政策研究中心副主任秦虹说,房产税对于房地产市场而言主要是调节需求方,有助于引导居民合理住房消费,在买房子时能够理性选择。

“如果是自住需求,有了这一制度,买房人就要衡量自己的住房持有能力,是买大还是买小,是买贵还是买便宜,必将根据家庭收入来合理确定。”

对于投资需求来说,如果有了这一制度,会使房地产投资收益增加不确定性。

秦虹说:“现实情况是,没有这一制度,只要房价上涨一点,投资者就

能挣钱,有了这一制度,房价只有涨幅超过了房屋的持有成本,才能有收益,因此能促使投资者权衡投资收益。”

另外,如果开征这一税种,有利于促进存量房的使用。秦虹说:“由于没有住房持有成本,现在是空置在那里也无所谓。有了这一制度,持有多个房屋的人或卖或租,都是增加住房供给的有效途径。”

影响

## 不足以对房价造成巨大影响

由于房产税改革对房地产市场调控具有积极作用,针对当前房价过快上涨的现实,人们对房产税寄予很高期望,希望它能对遏制高房价起到立竿见影的作用。然而,受访专家普遍表示,房价主要取决于供求关系,遏制高房价不能寄希望于房产税。

秦虹说:“房产税对房价的影响,我认为主要取决于征税标准,税率设置高,肯定影响就大,税率设置低,肯定影响就小。说到底,房价主要取决于供求关系。”

中国社科院财贸研究所所长高培勇

说:“成本、利润和税金构成了价格,房产税改革只是对税金进行调整,不足以对房价造成巨大的影响。”

北京大学财经法研究中心主任刘剑文表示,对于房地产市场和房价来说,影响的因素是非常多的,如供求关系、贷款制度、住房保障制度,以及中央和地方的财权与事权的关系等。房产税只是一个税种,是一种税收的手段,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,但不要指望房产税的恢复征收会对房价产生“一剑封喉”的作

用。另外,专家还表示,在当前情况下,房产税的出台应该考虑居民的基本居住需求,科学合理地设计税负水平。

秦虹说:“由于房产税与个人所得税、利息税等税种不同,其税源和税基是分离的,也就是说房产税的税款无法直接从房产中获得,因此一定要考虑纳税人的承受能力。”

秦虹表示,房产税涉及财税体制完善,涉及广大民众利益,因此积极稳妥地推进是很有必要的。

影响

## 可有效调节收入和财富分配

目前,世界上130多个国家和地区都对住房征收房产税,而他们的通行做法中最突出的就是把房产税作为调节收入和财富分配的重要工具。

例如,对私有住房征税已有180多年历史的美国,明确将房产作为个人财产的一部分,规定持有房地产必须缴纳房产税,并且对低收入者、退伍军人和老年人等弱势群体实行减免税优惠。

“我国的财产税破题也可以从房产税入手。”中国社会科学院财贸研究所所长高培勇指出。他告诉记者,相

对而言,房产是透明度较高的财产,对于调节社会财富的财产税来说,最容易把握、可操作性最强的就是房产税。

近年来,与私人购房大量增加相伴的,是房价的大幅上涨。在北京、上海等发达城市,房价已经是住房制度改革之初的10余倍。房产价值大幅提升,房产成为个人财产的重要组成部分。

更重要的是,房产还成了一些人的生财之道。“近几年房产投资或投机成为一部分人积累财富的重要方式,对居民收入差距的增大产生了越

来越大的影响。通过对面积大、价值高、套数多的个人住房征收房产税进行适当调节,可以一定程度上促使收入和财产的合理分配,缩小贫富差距。”中央财经大学税务学院副教授高萍说。

此外,从世界各国实践看,由于房产不能移动、税基固定,绝大多数国家和地区都将房产税作为地方税,是地方政府重要而稳定的税源,而地方政府通常将这部分收入用于与公众利益相关的教育、卫生、消防、治安及基础设施等公共服务支出。这也为我国房产税改革提供了重要的借鉴。

新闻链接

## 1986年我国就出台房产税暂行条例

一些人认为,是为了遏制高房价,房产税改革才应运而生的。专家认为,房产税改革始终是和房地产市场发展相适应的制度建设。事实上,1986年我国就出台了《中华人民共和国房产税暂行条例》,规定只对城镇的经营性房屋征税,对于个人自住住房是免税的。

中央财经大学税务学院副教授

高萍说:“这是和当时城镇居民个人拥有住房极少以及居民收入普遍较低的情况相适应的。”

近二十年来,我国经济社会形势发生了很大变化,住房制度改革不断深化,居民购买商品住房代替了原来的公有住房分配,房产逐步成为个人财产重要的组成部分以及财富积累的重要方式,房产税改革条件基本具

备。据住房与城乡建设部政策研究中心副主任秦虹说,1998年住房制度改革后,房地产市场扩张速度特别快,而与此相适应的制度建设比较缺失。房产税是房地产市场制度建设的重要一环,房产税改革应和市场发展相适应。

(综合新华社、《东南商报》)

## 排队14小时没买到车票 商丘男子车站裸奔



陈伟伟质问副站长。

零下1摄氏度的雨雪天气里,排队14个小时,站在队伍第三个却依旧买不到回家的火车票,外来务工人员陈伟伟19日将全身上下脱至仅剩一条短裤,“裸奔”至浙江金华火车站办公室表达诉求。

19日正值春运第一天。裸奔索票的一幕被当地记者拍下并传到网上,迅速引发网友热议。

一脱求票

买票被插队,一怒之下“裸奔”

陈伟伟是河南商丘人,和家人一起在浙江金华打工。为了让已有8个月身孕的妻子回老家待产,17日晚上10点左右,陈伟伟和两名老乡一起来到金华火车站售票大厅排队。

“回家的票太难买了!好不容易排到队伍的第三个,但只要能买到票,就是站一整夜我也不怕!”提着在家里烧好的一壶白开水,陈伟伟在售票大厅里度过了一夜。

然而临近18日中午出票时,售票窗口前的种种状况却让他傻了眼。

“马上就要出票了,售票窗口前却突然上来三四个人围着询问,我赶紧招呼售票厅里的工作人员来维持秩序,可他们根本不理我。”陈伟伟告诉记者,他所在窗口的售票电脑此时竟然还死机了一次。

“我心想这下完了,全国那么多窗口同时卖票,我这一晚上肯定白站了。”一怒之下,陈伟伟跑到火车站办公室,全身上下脱到只剩一条短裤。

“当时实在是太气愤了,我也不知道找谁,反正脱了衣服看见领导的人,我就冲上去讨说法。”陈伟伟说,如果不是19日再次来到火车站裸奔时被拍下,他原本准备每天“裸奔”一次,直到买到回家的火车票。

19日晚,“裸奔”索票的照片在网上迅速发酵。3小时内,照片在微博上转发超过5千次,多数网民对“裸奔”行为表示同情和支持。

“春运火车票能把人弄成这样!”“裸奔”的一幕触动了无数网友。网友微笑的江南说,一张火车票就是回家的希望,是对父母的牵挂;是对老婆孩子一年的思念,是人在异乡、每逢佳节倍思亲的乡情!不亲身经历,不会理解为什么那么多人千里奔波挨冻受累、花钱受罪,只求这短短几天的团聚。

也有人对陈伟伟的做法表示质疑。网友神话真话说,“为一张火车票做这么极端的事,怎么适应这个社会呢?”

“我知道有人说我在炒作,可要不是为了买到回家的票,谁愿意脱了衣服受冻?”陈伟伟说。

转折点

火车站工作人员通知他取票

“裸奔”照片在网络上疯传的第二日,20日上午,陈伟伟接到了金华火车站工作人员通知他取票的电

话。“这次我真正感受到了网民的力量。火车站的态度很客气,问我过年要回哪里,要买几号的票。”陈伟伟兴奋地说,他终于可以带着老婆回家过年了。

记者随即致电上海铁路局金华车务段党委书记钱鹏飞,他告诉记者,“火车站已经在积极解决陈伟伟过年回家的买票问题,对于情况特殊的旅客,车站在适当情况下可以酌情处理。”对于陈伟伟质疑有人插队买票一事,钱鹏飞说,售票大厅有专人负责维持秩序,不可能出现插队情况。

为何火车站方面就能买到车票?火车站方面给出的解释是,他们也找了员工提前近20个小时通宵排队买票。

空欢喜

“一脱求票”依旧难圆回家梦

然而事情并不如陈伟伟想象中的顺利。“铁道部门把我叫去车站,把5张车票拿给我看了一眼,就让我去办公室外面等他们开会决定。我已经等了一天,但再也没有见过那些票。”陈伟伟告诉记者,为了担心第二天进不了候车大厅,他一直在车站办公室走廊守到晚上10点。

21日早晨,一篇关于“陈伟伟裸奔之后车站送来5张回家车票”的报道再次引发网民热议。相关报道发布3小时内转载超过一万余次,评论近六千条。

网友Mavis\_CX说,如此看来车票还是有,留着的票到底有什么用途?

网友“什么都跟我抢”说,“为啥排队买的时候买不到,脱了衣服后车票就现身了?买票难是‘实’难,还是‘虚’难?”

“火车站到现在为止也没有给我车票。不过当时脱衣服的行为确实太冲动,网上到处都是我的照片,挺不好意思的,买不到票也不该这么走极端。”22日,陈伟伟对记者说。

有媒体报道称,陈伟伟“裸奔”之后收到了火车站送来的五张火车票。“我确实没有拿到火车票。很多人说票已经送到我手上了,来采访我的人太多了,肯定是哪里没讲清楚或者没听清楚。”陈伟伟说,他已经开始想其他办法回家,实在买不到火车票就坐汽车,总会有办法回家过年。

“看来‘裸奔’也没用。车票有就是有,没有就是没有。要是大家都不排队去‘裸奔’,那就乱套了。”陈伟伟说。

铁道部门相关负责人表示,对于老弱病残孕等旅客,铁道部门一直给予重点照顾。如果像陈伟伟所说,他的妻子确实即将临产,车站将根据相关规定给予照顾,比如积极与列车联系,送两人上车,到车上补票。但能否顺利成行,还要视列车情况而定。

(据《东莞时报》)