



试点范围扩大在即

房产税“动静不大”影响不小

核心提示

国家发改委日前发布的《关于2012年深化经济体制改革重点工作的意见》提出,今年适时扩大房产税试点范围。社会普遍关注,房产税试点在上海、重庆推行一年,对于当地房地产市场的健康有序发展,究竟有多少成效?在直接税负增加之后,两地市民购房心态发生了哪些细微的变化?在试点范围扩大的前夜,这两个城市又能提供怎样的经验,以供后来者借鉴?

据人民日报消息“原来不计房价高低,见房就买的现象可能一去不复返了。”上海德佑地产的一位中介这样向记者描述他对房产税征收影响的感受。在这位房地产业内人士看来,房产税对于房地产市场最大的贡献是与限购令一道控制了非居住购买。

不过,与这位房产中介的感受不同,对于上海、重庆的房产税改革,社会上也有另外的评价——试点“动静不大”。持这种观点的理由有二:一是税收收入很少;再者,没有看到两个城市房价的急速下跌。

■房产税总额并不多

专家认为,未来房产税的财源支柱属性将会逐渐显现

去年1月28日,个人住房房产税征收试点在重庆启动。年底,统计数据出来了:重庆应税住房为8791套,建筑面积达215.1万平方米,征收率达90%以上,已征收的总额约1亿元。重庆市表示,房产税税款将全部用于保障房建设。

去年重庆的财政收入超过2900亿元。1亿元这样的数额,对重庆财政收入的贡献,显然十分微弱。不过,重庆市财政局副局长何志明认为,不能据此评价房产税试点的成绩。在重庆,房产税试点后,高档住房的开发供应受到约束,也使得商品房供应结构得到优化。部分开发企业开始将大户型住房比例降低,转而主攻中小户型,增大了中端市场供应,在一定程度上使得普通商品住房价格趋于平稳。

去年一年间,上海的个人住房房产税总额多少,官方并无公布。上海财政局、地税局及房产局告诉记者,房产税推出后,投资、投机客面对房产税所产生的投资成本提高,对楼市的需求量开始减少,抛出的房源随之增多。

财政部财科所所长贾康认为,对房产税试点效果的评判,不能基于表面化。因为,在上海、重庆这样的地区搞房产税试点,最重要的任务还不是筹集收入,而是意在调节市场,影响人们的住房消费,并为省以下财税体制改革提供配套。房产税是按年可持续征收的,

不要急于根据目前按少数地方试点情况判断它一年可以征收多少税上来,而是要看到未来房产税的财源支柱属性将会逐渐显现。

■对购房行为影响不小

房产税试点后,重庆主城高档商品房访客量下降30%~50%

投机获得一定程度的控制,高档住房开发受到约束。官方的观点也得到了统计数据的支持。

去年4月,重庆主城高档商品住房建筑面积占批准上市商品住房比例为10.38%,这一数据后来逐月下降至去年底的6.65%。

“房产税试点对两城市的房地产市场和人们消费行为还是有不小的影响。上海和重庆高端的不动产,都明显出现了成交量下降,价格趋稳,这是很明显的正面效应。”贾康评价道。

重庆房产税试点将限制高端市场作为政策调整方向,如今,重庆市部分购房者已经改变了买大房、买贵房的消费倾向。房产税实施之后,重庆主城高档商品住房项目访客量出现明显下降,比之前下降了30%~50%;去年1月28日到12月31日,高档住房成交建筑面积也出现下降,为75万平方米,同比下降48.5%。

房产税的实施,对于刚需住房家庭并没有太多的影响。按照上海的试点方案,居民如果购买第二套住房,新增面积和已有面积总和如果超出人均60平方米,超出部分就要交房产税。如果人均不超60平方米,真正的需求者会接着购买第二套。上海一外企员工告诉记者:“早前购买的住房只有80多平方米,两室一厅,还是嫌小,家里来个老人就没地方住。所以打算再买一套稍微大一点的房子。就是缴房产税也要买。”

■房价上涨有所抑制

专家分析,单靠一个税制不可能改变价格上扬曲线

“房产税从一定程度上也抑制了房价的

上涨趋势。”德佑地产中介说道。

记者调查了解到,限购令和房产税改革政策出台前,上海房价经过一段时间的调控虽有所抑制,但是,对于一些资本充裕的人,为了保值增值,房价虽贵,还是选择购买住房等不动产,即便自己不住。个人住房房产税征收试点之后,希望购买大面积住房的人也开始计算拥有房产的成本,因为房产税不是一次缴纳,而是每年都要缴纳。有房地产业内人士分析,如果这个税大到一定数额,购房者就会选择放弃购买超出家庭居住的新的房产。而放弃的人多了,房产需求减少了,房价下降也就成为可能。

房产税实施前,去年1月1日至1月27日,重庆主城高档房屋成交建筑面积均价为14678元/平方米;房产税实施后,去年1月28日至12月30日,同类住房交易价格降至13656元/平方米,下降了6.9个百分点。何志明说:“以前房地产开发企业在高档住房定价上没有约束,有的一味攀高,而如今由于高档住房消费需求下降,开发商们对高档住房的定价也更趋理性。”

“有一点要搞清楚,就是开征房产税房价并不会应声而落,不是那么简单的事情。”贾康强调。

在重庆蓝湖郡小区旁的一家置业店铺内,房产中介王毅告诉记者,目前该小区入住率大致在80%以上,大部分业主买房是用于自住,而非投资,小区待售的独栋住宅仅4套,“房产税政策并没有给蓝湖郡的房价带来显著影响,如果有人购买价值六七百万元的二手别墅,也不会在乎缴纳每年两万元左右房产税。”

贾康分析说,目前我国城镇化水平实际才40%多,以后要一路走高到70%~80%才能相对稳定。单靠一个税制不可能改变中国今后城镇化几十年历史进程中城市不动产价格上扬曲线的基本模样。但是有了这个施加于房地产保有环节的税以后,它会使这个上扬曲线的斜率降低,发展的过程更平稳,挤掉泡沫和减小波动幅度,减轻对社会生活的负面冲击。

东方世纪城景观篇之三
 自然立体园林
 是为第三风景

没有一处园林能凌驾于自然之上,而东方世纪城已融入这片自然。无论是漫步在东方世纪城的任一处园景中,还是从主人自家窗户中,甚至在每一个房间的角落里,都能享受到自然立体园林的极致璀璨。早晨能感受到草地上的露珠在阳光升起时慢慢消散,中午可以看见湖水中粼粼跳动的波光,以及树木充满生机的绿色和它变幻莫测的投影。傍晚陪伴着自己心爱的人,悠然惬意,沉静洒脱。树荫小径、景观树池、欧式花体、雕塑喷泉……此起彼伏的景致小品,穿插于生活的每一个瞬间,或细细品味,或从容把玩……



“只要你付出努力,就会收获真爱和房子”

晨报记者 陈海寅

“在这个社会上,有很多和我有相同境遇的年轻人,因为出身贫寒,在买房成家上遇到种种困难。我把我的经历讲出来,希望能还处在迷茫阶段的年轻人送去一些鼓励。”3月28日,新区的王先生和记者取得联系,讲述了他这些年和买房有关的生活经历。

“我是从农村出来的孩子,父母都是农民。我上大二那年,家里因故无法负担起我的学费。我不想过早背上贷款的压力,同时也对就读的学校不满意,便办了离校手续,走上了社会。那一年,我20岁。”王先生说,那时候他有一个感情很好的女朋友,他们在同一所大学。“她家也是农村的,家境比我稍好些。在学校时,每次去市区玩,她都会对满眼的高楼大厦感叹,希望有一天能在这样的城市有一个家。”

女方的话让王先生对未来充满迷茫。“那时候房价已经开始上涨,凭我当时的情况,在城市买房简直是天方夜谭。”王先生说,刚从学校离开的那两年,他和女友还维系着感情。那两年里,他换了无数工作,最多的时候一个月去了三家公司。“我像没头苍蝇一样,四处

寻找能让我尽快挣到大钱的工作。当时的自己特别无助,有好多次都想蹲到车来车往的马路上大哭一场。”

“2007年底,在一个朋友的介绍下,我到一家楼盘做销售员。之所以干这个工作,就是因为它提成高,挣钱多。只是我必须到其他地市去,不能再和女友朝夕相处。”王先生说,他原本认为多卖房就能多挣钱,但没想到那时候房地产市场很不稳定,开发商为了多赚钱都捂盘惜售。他在那家公司待了大半年,公司也没让他卖一套房子,他每月只能靠700元的基本工资生活。

“这点钱显然不够我的日常开销。别的不说,光每月回去看女友的路费都要200多元。由于聚少离多,我和女友之间渐渐疏远,最终分手。”王先生说,他对女友最后跟他说的席话印象特别深。“她说她只是个普通女子,想找一个能给她安稳生活的人来保护她。或许以后我会很成功,但她等不起了,因为和我在一起的3年,让她对生活特别失望。”

“这件事对我打击很大,此后的一年我一

直都过得浑浑噩噩,直到听说她和一个在郑州有稳定收入和住房的人结婚的消息,我才突然清醒了,立志一定要混出个样子。”王先生说,也许是有了激励,此后他的事业竟奇迹般顺风顺水,很快做到了地区销售总监的位置,收入今非昔比。

“我现在的妻子,是曾在我最黯然的岁月里给我关心鼓励的人,我很感激她。虽然现在我们还无置业,但买房已经不是问题。”王先生说,他打算在两年之内把事业重心转向郑州,在那里给妻子一个清静温馨的家。

“虽然现在我的生活和事业都已步入正轨,但想想这些年因为房子而经历的波折,心里依然是五味俱全。”王先生感慨地说,他不会怪之前的女友,因为各人有各人的选择。“我知道,现在还有很多年轻人在面对着和我当年类似的困境,我想对他们说:兄弟,不要被一套房子压倒。”王先生说,现在国家出台的各项调控政策,都是在保护刚需型购房的年轻人。“暂时买不起房子不要紧,只要肯努力,早晚都会有一套属于自己的房子。”

0392-2136666 / 2177777
 鹤壁市新区九州路与嵩山路交会处
 销售中心1:东方世纪城南会所
 销售中心2:嵩山路与九州路交会处

（预售）商品房预售许可证:2011-0111号