

住建部:

明年保障房计划开工量不低于500万套

据中国证券报消息 住房和城乡建设部部长姜伟新12日表示,明年保障房计划开工量不会低于500万套。业内人士认为,明年保障房建设规模会保持在相对较高水平,这将倒逼保障房建设制度的完善。同时,保障房建设加力无疑将给楼市供应格局带来深远影响。保障房建设也将成为经济增长的重要助力。

■后续资金来源是关键

资金向来是保障房建设的最大考验。据住建部估算,去年建设1000万套保障房,共需资金约1.4万亿元~1.5万亿元。今年的保障房建设规模虽有所减少,但若算上去年工程结转部分,预计投入不低于上述水平。业内人士还估算,即使明年的保障房建设规模继续减少,所需的资金仍然在万亿规模之上。

在不少业内人士看来,保障房建设规模之所以逐年降低,与土地出让收入减少等资金困境有莫大关系。但仅从保障房建设而言,其所需的资金规模未必如外界预想般庞大。北京中原地产市场研究总监张大伟表示,在各类保障房建设中,棚户区改造、经济适用房、限价房等本身就带有商品房开发的性质,且不少房地产企业愿意主动承担建设任务,因此其面临的资金缺口较小。

他表示,廉租房、公租房两种保障房类型的租金相对较低,加之投资回报周期长,其投资收益率难以保证。这使得社会资本的积极性不高,而不得不由政府部门解决。业内人士认为,这两种保障房建设所需的资金,约在数千亿元规模的水平,并不足以构成太大的障碍。

相比之下,保障房所需的交通、学校、医院等配套设施建设,以及后续维护所需费用,才是各级政府面临的真正问题。

现阶段,我国保障房资金主要来源于中央财政补贴以及地方土地出让金净收益、住房公积金的增值部分等。但随着土地出让收益的减少,保障房的资金来源难以保持稳定,一些地方则通过城投债来筹集资金,但其偿债能力仍存疑问。据了解,当前部分城市做出的收储社会闲置房源作为公租房的尝试,以及保障房共有产权模式的探索,都可能成为缓解资金压力的有效手段。在相关部门正在制定的《住房保障条例》中,将有专门针对资金问题的条款。

业内人士认为,为完成保障房建设任务和各项基础设施,地方政府可能存在放松楼市调控进而增加土地出让收入的冲动,对此应高度警惕。

■楼市供应结构渐改变

业内人士认为,虽然明年计划量有所减少,但保障房建设仍是重要的政策着力点。按



▲ 市洪滨一安置小区的施工现场。

晨报记者 王磊 摄

照计划,在完成3600万套保障性安居工程的建设后,到“十二五”末期,保障房将覆盖20%的住房群体。在我国住房市场化改革以来,这将是一个前所未有的规模。

事实上,保障房建设对楼市格局的影响,目前已经出现。根据链家地产市场研究部统计,2011年以来,我国新房住宅成交量中,保障房占比在30%左右,随着竣工量上升,保障房对住房需求的影响会更加明显。

在北京等不少城市,保障房建设采取“捆绑式”,即在商品房小区中配建一定的保障房。这也意味着,与纯粹的保障房小区相比,该保障房项目享有与商品房同等的城市配套条件,这大大增强了保障房的吸引力,并成为保障房成交比例上升的主因。

多数业内人士认为,保障房供应规模加大,并不能降低商品房的价格。但在丰富住房供应类型,保障中低收入群体住房等方面,仍具有十分重要意义。

保障房建设规模的加大,也促使相关制度完善。链家地产市场研究部分析师张絮表示,按照明年开工量600万套计算,从2008年至明年底,保障房建成量或达到2000万套。此时,保障房建设任务中潜藏的质量、分配、管理等问题也会放大,其融资、监管都需要更加严格的制度。

姜伟新在接受媒体采访时表示,保障房资金到现在为止没有发生大的问题,住房建设部门将注意资金安全,防止出现资金管理上的问题。

■助力稳增长

房地产咨询机构庄凌顾问的分析认为,保

障房建设在解决民生问题的背后有着更为深远的意义,由保障房驱动市场投资杠杆,这是一剂提振经济的猛药。保障房的投资建设,一方面提供了更多就业空间,外来务工人员得到了大量就业机会;另一方面,与房地产相关的建筑建材、交通运输、社会服务等产业都因保障房建设加速而得到发展。

在城镇化“引擎”中,保障房同样占有较为重要的地位。作为加快中西部城镇化进程的重要标志,住建部日前出台《关于支持大别山片区住房城乡发展事业发展的意见》提出,协调加大对片区财政困难地区保障性安居工程建设补助力度,指导片区三省(河南、安徽、湖北)在任务安排上对片区各县给予倾斜。

专家认为,城镇化进程必然伴随着农民进城、居住条件改善等,这个过程不仅对保障房,也对相关的配套设施有大量需求,成为相关产业发展的重要机遇。上述产业的发展也将带来大量的就业机会,并承接城镇化过程中新增的城市人口。

业内人士还认为,即便是明年保障房建设规模略有下滑,仍无碍其对经济的拉动作用。保障房项目陆续入住之后,对配套项目的需求也会加大。在保障房小区逐渐成熟的过程中,消费、医疗、教育、社会服务等相关的行业仍有大量的发展机会。在推进新型城镇化的过程中,未来还将有更多的中西部省份和城市享受到政策倾斜。伴随这一进程,我国保障房建设也将保持一定规模。因此,在保证资金投入、完善相关制度的前提下,保障房建设将成为支撑未来经济增长的重要动力。

财政部:

10月房地产营业税增长超五成

据北京日报消息 财政部网站14日发布的数据显示,10月营业税收入1539亿元,同比增20.6%。其中,房地产营业税同比增加110亿元,增长51.5%。据介绍,房地产营业税大幅增长主要是受前几个月房地产市场交易量增加,以及去年10月份起收入明显下滑、基数较低的影响。

而在地方税方面,10月土地增值税211亿元,同比增长73%;契税196亿元,同比增长27.2%。链家地产市场研究部分析师张絮表示,随着今年以来楼市的回暖,成交量增加不仅能够促进税收的增长,也会带动房企拿地意愿的回升,土地收入也会有所增长。

值得注意的是,虽然很多二三线城市房地产成交量有所回升,但经过阶段性释放后,回落趋势也比较明显。

住建部部长:

房地产市场调控政策现在还没想放松

据中新网消息 在近日中国共产党第十八次全国代表大会新闻中心举行的中外记者招待会上,住房和城乡建设部部长、党组书记姜伟新在会上说,“房地产市场调控政策现在还没想放松”。他表示,国家目前正在研究扩大房产税,住房限购政策短期内也不会退出。

姜伟新表示,住房问题是民生方面的一个重要的组成部分,这些年,在中央的领导下,城市的保障性住房和农村的危房改造,应该说进展的非常顺利,建设规模也非常大,老百姓得到了很多实惠。中国城镇人均住房面积达到32.7平方米;农村人均住房面积达到36.2平方米。

姜伟新说,房地产市场调控也是这几年中央非常重视的一个问题,这几年也取得了积极效果。“成就应该说还是很大的,当然工作上还有很多不足,我们也会在今后的工作当中努力。”他说。

姜伟新介绍说,中国城镇保障性住房建设进展顺利,中央政府定的是“十二五”期间要建设3600万套城镇保障性住房,2011年已经开工了1000万套,今年开工了700多万套,明年计划开工数量正在研究当中。

“五年3600万套,去年1000万套,今年700多万套,还剩多少?明年不会低于500万套。这个问题正在商量,有可能在600万套左右。”姜伟新说。

他指出,建设保障性住房还有一个重要的问题,就是大配套的建设问题,道路(包括地铁建设)、学校、卫生室、托儿所等,这些大配套的建设,也是一个很重的任务。

“建设是一个方面,管理是另外一个方面。”姜伟新说,除了建设之外,分配管理上的问题,也是挺难的一件事情。“我们现在所采取的办法就是几次公示,谁申请,然后看你不符合规定要求,三榜公布,最后一榜算数。”

“就算这样,还有一些不够标准的混进来。”姜伟新表示,这方面,还要和各个地方一起努力,尽可能把分配管理工作做得好一些。

二套房以上等价交换免契税

据新京报消息 国家税务总局近日对外表示,房屋等价交换可免契税,而差额交换,仅按差额缴纳契税。现在二手房交易进入“高税时代”,而国家税务总局的政策让不少人看到了省钱的“曙光”。记者在一些房屋交易网站的论坛上看到,有一些人贴出自己房子的情况和换房的要求,希望有合适的房源可以交换,也有一些亲戚之间想交换房屋但又不知如何操作的,为此记者特地做了一番调查了解。

以房易房无需核查购房资格

房屋交换并非直接换房本名字那么简单,也是有一套流程需要走。

记者从北京市东城区房屋权属登记中心了解到,如果是一个区的两套房,第一步需要在当地房管局查清房屋现状,查明是否存在纠纷,是否有抵押。如果产权明晰,则可进行第二个步骤,就是到地税部门核税,对于需要缴纳营业税、差额契税等税费的业主,在缴纳完相关税费后,就可以到房屋权属登记中心互换房本了。

如果两套房不在一个区,情况就复杂一点,但大体流程基本一致,只是要去两个区的房管

局和地税局各办理一次相关手续。如果是外地户口,除带上房主的身份证外,还需要带暂住证。

东城区房屋权属登记中心工作人员告诉记者,房屋交换是不需要核查购房资格的,业主是以房易房,不是新购房,手中房子的数量没有增加。这对于想换房,又没有购房资格的人来说,或许是一个好途径。

除契税外的其他税费等同买卖

房屋等价交换可免契税,而差额交换,仅按差额交税,如果采用房屋交换的方式,能为购房人省多少税费呢?

12366纳税服务热线北京地税工作人员告诉记者,首先地税人员会对交换房屋双方的房屋报价进行核实,参照的标准是各地区的二手房交易指导价,如果报价太离谱,或许核税的标准就将以二手房交易指导价为准了。如果被认定为等价交换,则双方可免契税;如果是差额交换,仅按差额交税。

如果是差额交换,契税的税率为3%,如果交换的房屋为首套住房,还可享受契税优惠,即90平方米以下契税为房屋总价的1%,90平方

米~144平方米契税为1.5%,144平方米以上则无优惠。

另据记者了解,由于房屋交换不需要核查购房资格,即使是业主的第三套房进行等价交换也可以免契税。

此外,北京地税工作人员还表示,房屋交换时,其他税费也是等同于买卖交易来缴纳。如房屋交换时缴纳的个税、营业税与二手房交易是一致的。

置换难找配对房源

事实上,国税总局对房屋等价交换免契税的说法也是老政策重提。根据1997年10月1日起施行的《中华人民共和国契税暂行条例实施细则》第十条规定,土地使用权交换、房屋交换,交换价格不相等的,由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳税款。交换价格相等的,免征契税。

北京中原地产分析师向记者表示,在福利分房时代,房屋户型也基本一致,出现了一些交换房屋的需求。但商品房时代,房型多样化,需求也多样化,很难找到两个很匹配的房屋。