

调控“杀手锏”如何避免伤及无辜?

——代表委员热议“国五条”

新华社“新华视点”记者 张欣欣 林晖 孙铁翔 叶锋

二手房交易中个税按个人所得的20%征收,部分城市上调二套房首付和贷款利率,限购进一步推升……3月1日公布的“国五条”细则“重拳”出击。

搜房网当晚的调查显示,六成网民认为二手房按利率征收“杀伤力”最大,近五成网民仍看涨未来房价。

最犀利调控会否让楼市“速冻”?调控又如何避免伤及无辜?出席两会的代表委员围绕四大焦点问题各抒己见。

20%交易税,打“七寸”能否不伤及无辜?

个人售房征20%交易税,是“国五条”细则中最受关注也是最具争议的条款。

“二手房交易作为抑制重点,将直接增加投资者转让房产的成本。”全国政协委员、南开大学经济学院副院长邱立成说,收紧信贷政策,对以短期买卖为目的的炒房客无疑是“当头一棒”。

调查显示,2012年上海二手房存量住房成交面积1503万平方米,是新建商品住房成交面积的1.74倍。这表明,不少热点城市的房地产成交是以二手房为主。

目前二套房首付是60%,利率是基准利率的1.1倍,新政明确二

套房的交易成本进一步提升,会造成两种可能,要么将负担转嫁给买房人,要么房主借售使市场供应量减少,间接推升二手房价。全国政协委员、华东师范大学国际金融研究所所长黄泽民说。

全国人大代表巨力集团董事长杨建忠认为,卖房征收交易税,彰显了中央严控房价的决心,但“羊毛出在羊身上”,房价不是加重个税能解决的问题,如果最终买单者还是购房人,就难免伤及无辜。

房产税扩容:房叔房婶、普通购房人谁害怕?

“总结个人住房房产税改革试点城市经验,加快推进扩大试点工作,引导住房合理消费。”房产税扩容大幕拉开,人们期盼着通过税收使得楼市逐步回归理性,又担心住房需求没解决,反而挨了房产税的板子,平添负担。

从2011年1月底启动试点以来,房产税对房价并未起到杀手锏的作用。2012年上海新建商品住宅价格累计环比上涨0.1%,同比下降1.2%;重庆房价亦显环比上涨态势。

“房产税导致交易成本上涨,指望用它拽下高房价是不现实的。”黄泽民委员说。

全国政协委员、财政部财政科学研究所所长贾康也持类似观点。他认为,房产税改革应坚持只调节高端,要考虑社会大众的利益。

既然对市场“痛感”较轻,那房产税的板子会打到谁?

“有几十套房子的人如不买,就不会征税。而新买房的人却要吧新账旧账一起算。”黄泽民委员说,“在板子落下之前,首先要明确征收对象,谨慎之。”

邱立成委员认为,房产税改革应以打击投机为主,针对多套以上住房的炒房客和捂盘不售的开发商,而非对准普通百姓的普通住房,特别是第一套刚需住房和第二套改善型住房。

不少代表委员表示,房产税改革坚持“保护首套、调节高端”,当务之急加紧住房联网,让“房多家族”无处遁形。在倡导官员财产公开的契机下,适时推进“以人查房”,让税收更加公平,效果落到实处。

稳定预期,限价令如何避免成涨价推手?

“房价控制目标”,对于中国房地产市场而言并非一个新名词。在2011年房价高涨时首次提出,2012年楼市冷清下又悄悄隐退。

国家统计局报告显示,1月份,70个大中城市房价环比上涨的城市超过七成,其中一线城市

将基本建成470万套、新开工630万套的消息,对于亟待解决住房问题的中低收入人群,无疑是个利好。

全国政协委员、天津大学法学系教授何悦说,通过保障房的大量建设可以释放房地产市场刚性需求,缓解房价上涨压力。

2008年下半年北京曾爆发过一波保障性住房的成交高峰,保障性住房的成交比例一度接近50%,当时北京住房成交均价也一度有所走低。

“但短期内,这一政策对商品房的冲击更多是停留在心理层面上。”何悦委员认为,保障房建设的投入能否起到平抑房价的作用,有赖于公平分配和配套政策的完善。保障房计划不能如期覆盖到相应住房需求群体的话,平抑房价只可能是纸上谈兵。

保障房迎入市高峰,刚需释放能否平抑房价?

经过五年紧锣密鼓的推进,各地保障房将在今年迎来交付、入住高峰。

2013年城镇保障性安居工程

连续5月领涨全国。

房价控制目标列为五大措施之首,说明国家已意识到如果调控不加强,房价可能迅速上升,房地产市场的稳定格局将被破坏,好不容易得到的调控成效再次失去。

许多地方开始动起来。深圳、武汉等地表示,将于近期出台年度新建商品住房价格控制目标。但也有不少网友担心限价令成涨价推手。

全国政协委员赵东科认为,在目前的实际操作中,出台房价调控目标的城市,大都只考虑当地经济发展目标,宽松的目标,除了避免被问责,还保持对“土地财政”的依赖。

限购政策并非长久之计。一些代表委员表示,在土地财政压力之下,地方政府变相放松调控的冲动仍存。切实执行房价控制目标和问责机制,将是对地方政府的一种约束,确保调控政策有效落实。

房价控制旨在稳定预期。杨建忠代表呼吁,楼市调控亟待从根本上打破“调控—观望—升温—调控”的怪圈,将市场导入良性循环。

(据新华社北京3月2日电)

买卖房“一站式”服务更趋完善

公证入驻交易大厅

本报讯 日前,周口市平原公证处入驻周口市房地产交易大厅,开设公证窗口,使房地产交易大厅的便民、利民服务功能进一步得到拓展。

长期以来,办事群众到房地产交易大厅办理房产交易手续,如果需要办理家庭财产分割、婚前财产约定公证,只能在交易大厅、公证处“两头跑”。为避免办事群众往返奔波,提高工作效率,完善房地产市场交易职能,经市房地产交易处与平原公证处共同协商,决定在房地产交易服务大厅设置公证窗口。平原公证处选派了有办证经

验、业务素质好的公证员来到房地产交易大厅,与其他办事机构共同为市民提供更加完善的“一站式”服务。

公证窗口依照《中华人民共和国公证法》、《中华人民共和国房地产管理法》等有关法律法规,在房地产交易服务大厅现场办理:房屋继承权公证和放弃房屋继承权声明书公证;三代以内直系血亲相互赠与房产公证和亲属关系公证;家庭财产分割、婚前财产约定公证;公司涉及的房产公证等事项。(黄高)

楼市十年九调 房价屡调屡高

新华社“新华视点”记者 叶前

从2003年的“18号文”,到随后出台的“国八条”、“国六条”、“国四条”、“国十条”、“新国八条”,再到最新出炉的“国五条”及其细则……10年里,国务院先后9次常务会议专题研究房地产市场调控。这10年,楼市的风吹草动牵动人心。

10年持续调控,房价一路走高。如何吸取过去教训,既做到房价合理回归,又避免伤及无辜,是新一轮楼市调控必须面对的难题。

第一季:为房地产业正名(2003至2004年)

2003年7月,国务院常务会议认为,“促进房地产市场持续健康发展,有利于扩大内需,促进消费,改善居民居住质量,提高人民群众生活水平。”

“18号文”开启了十年楼市调控的序幕,明确房地产业为国民经济支柱产业。2003年8月,央行下发通知,对房地产企业和项目加大信贷支持。

在利好刺激下,兴起的房地产市场赢得了快速发展,很快成为经济增长的重要引擎之一。就在此时,2003年12月,随着北京世纪第一拍,“地王”首次横空出世。

第二季:降温(2005至2008年)

2005年4月,国务院常务会议认为,“目前房地产市场存在主要问题是:房地产投资规模过大,商品房价格上涨过快,商品房结构不合理,房地产市场秩序比较混乱。”2006年5月,国务院常务会议再次专题研究房地产市场调控,认为“房地产领域的一些问题尚未根本解决。”

在此之前,央行已于2004年底开始紧缩“银根”,商品房开发资本金比例上调、加息接踵而至。2005年3月,国字号条文首次出现,“国八条”出台后不到半年,更严格的“新国八条”进一步加大调控力度。2006年,更具针对性的“国六条”出台,随后,“限价房”应运而生。

在今天看来,这一轮调控颇有“先见之明”,且房价上涨并没有像后来2009年下半年至2010年底那般反弹暴涨得厉害。然而,2005年至2008年上半年,仍是房价上涨的一段“黄金期”。以北京市为例,新建住房均价从约5000元/平方米飙升至15000元/平方米,涨幅达200%。

第三季:紧急救市(2008年下半年至2009年)

为应对全球性金融危机对中国经济的冲击,楼市成为支持经济稳定增长的一剂强心针。2008年12月,国务院常务会议指出,“进一步鼓励和支持住房消费,保持合理的房地产开发投资规模,

促进房地产市场健康发展。”

随后,二手房营业税减免、个人住房转让营业税免征时限由2年延长至5年等刺激政策给房地产释放了活力。

这一轮“政府托市”,是金融危机下发挥宏观调控作用的必然之举,为经济稳定增长贡献了不少力量。不过,从2009年春开始,刚刚有所下降的大中城市房价很快进入“报复性反弹”。

第四季:全面加码(2010年至今)

2009年12月至今,国务院先后5次常务会议研究房地产市场调控。从最初的“随着房地产市场回升,一些城市出现了房价上涨过快等问题,应当引起高度重视”,到“近期部分城市房价、地价又出现过快上涨势头”,到“部分城市房价上涨压力仍然较大,有的城市调控力度有所放松”,再到“支持自住需求,抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策”,楼市调控一直没有放松。

2010年开始,全面加码的调控政策相继出台。“国十条”祭出限购政策,二套房首付比例提高至不低于四成,房贷利率上浮10%,当时被称为史上最严厉调控政策。一年后,以限购为主要内容的“新国八条”打出了“杀手锏”,全国36个城市先期纳入限购范围,此后限购范围越来越大。住房贷款的首付比例再次提高至50%。限购、限贷、限价三管齐下。2011年限购组合拳以来,70个大中城市房价快速上涨得到了一定程度的遏制,部分城市还出现了小幅下跌。但总体上,房价这头“脱缰的野马”只是放慢了些脚步而已。

没有剧终:楼市调控需精细化

业内人士总结十年调控的一个“共性”是,调控过多在购房者身上做文章,实际上是在抑制需求。中国房地产业学会副会长陈国强说,“限字令”归根结底就是让很多人没有购房资格,或是提高购房成本。

来自不同领域的代表委员表示,过去的调控措施主要在一手房上发力,二手房交易一直难以有效监管和调控。此番直接向二手房出售所得开刀,能够将一手和二手房结合起来,更好地抑制投机,从而遏制房价过快上涨。

由于购房需求是多样化的,“一刀切”的政策难免伤及无辜。陈国强说,针对不同人群、不同需求,房价调控需要精细化的差别对待,政策条款必须对刚需、改善性需求和投机炒房作出区分。(据新华社北京3月2日电)

国办发出通知

要求继续做好房地产市场调控工作

据新华社北京3月1日电(记者杜宇)根据中国政府网1日发布的消息,国务院办公厅近日发出通知,要求继续做好房地产市场调控工作。

通知要求,各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外),要按照保持房价基本稳定的原则,制定本地区年度新建商品住房(不含保障性住房)价格控制目标,并于一季度向社会公布。

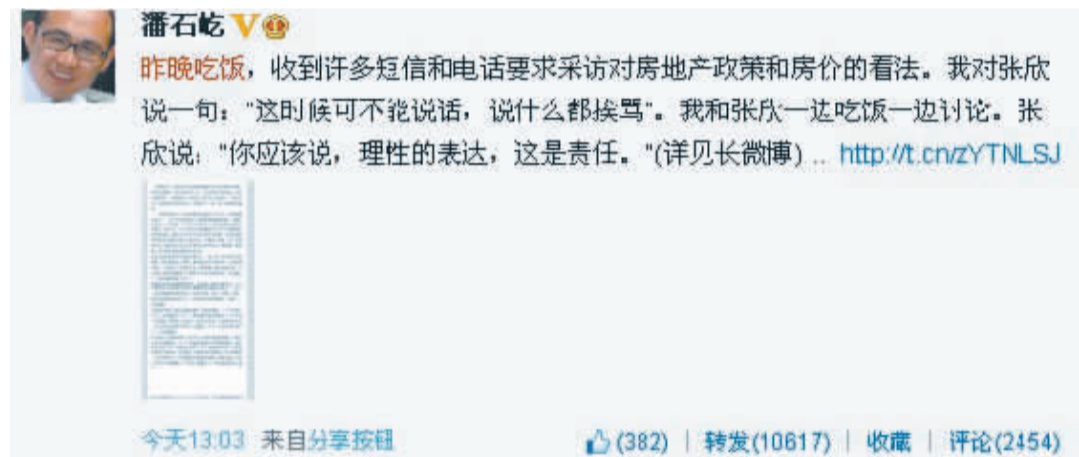
继续严格执行商品住房限购措施。已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市,进一步完善现行住房限购措施。限购区域应覆盖城市全部行政区域;限购住房类型应包括所有新建商品住房和二手住房;购房资格审查环节应前移至签订购房合同(认购)前;对拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,要暂停在本行政区域内

向其售房。其他城市出现房价过快上涨情况的,省级人民政府应要求其及时采取限购等措施。

继续严格实施差别化住房信贷政策。对房价上涨过快的城市,人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求,进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。

通知还要求,市、县人民政府应于一季度公布年度住房用地供应计划。2013年底前,地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。大力推进城镇个人住房信息系统建设,到“十二五”期末,所有地级以上城市原则上要实现联网。加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

房产新政成焦点 楼市降温盼高招



微博截图

“个人出售自有住房所得收入将征收20%的个税”,此消息一出,立即“秒杀”了2日微博的经济空间,网友关注此项调控措施能否抑制房价。

不少网友担心短期内会抬高房价。@滑力加01V说,这肯定是个狠招,但拥有房屋的人会在出卖房屋时,把税转嫁到买房者身上,同

时提高房屋出租价。如此,房价只会提高,不会下降。但也有一些网友认为,新政一出,空闲的房子卖不如租,市场上将出现更多的租赁房源,房屋租赁价格将下降。这个政策是去投资化,你买房只能自住。这个政策是为房产税打埋伏的。

房产大鳄@潘石屹的长微博说:免几年二手房交易所有税费,让

房子充分流通起来,让一个扭曲的房地产市场得到释放,房价自然会降下来。而不是放弃征收房产税,却增加交易过程的税费,阻碍流通。

到底怎样才能真给楼市降温呢?网友@姚树洁V支招,必须尊重市场,了解市场,制定与市场长期走向一致的政策,才能延缓泡沫的形成。(据新华社电)

广告

国土部要求各地上报住宅供地计划

据报道,房地产调控新“国五条”出台后,一年一度的全国住房用地供应计划正在加速制订,有望近期出炉。一名国土资源部人士介绍,该部已要求各地国土部门必须于今年3月底前上报今年住宅用地供应计划,由国土部汇总后向外界公布。

土地供应关系未来房源供应,甚至会影响社会对未来房价的预期,因此,该份供地计划素为业界重视。

据悉,这一计划有望在4月对外公开,这与此前几年相比有所提前。由于房地产调控的延续,过去三年的土地供应计划均未完成。2010年全国住房供地计划为18.47

万公顷,实际完成12.54万公顷,落实率为67.9%。2011年计划供应21.8万公顷,实际完成13.59万公顷,落实率仅为62.3%,且在商品住房用地方面,无一个城市完成供地计划。

到了2012年,国土部编制的住宅用地供应计划总量为17.26万公顷,其中商品住房用地超过1.24万公顷。不过,由于2012年上半年土地市场行情不佳,国土部主动将该计划下调至15.93万公顷。

即便如此,2012年该计划也未完成。一份国土部的内部资料显示,2012年全国供应房地产用地16.03万公顷,同比减少4.2%。住房用地供应11.08万公顷,同比减少11.5%。(李佳)

遗失声明

●夏恒田 1999年执业助理证于2011年丢失,证书编码:21041270002597,特此声明,原件作废。

2013年3月3日

●中国石油天然气股份有限公司河南周口销售分公司国税发票丢失,发票代码:141001130031,发票号码:27947001—27947500(500份)声明作废。

2013年3月3日