

# 广告

## 今年国家将扩大房产税改革试点范围

新华社北京 5 月 24 日电 (记者 刘铮)24 日公布的《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》提出,扩大个人住房房产税改革试点范围。

国家发展改革委经济体制综合改革司有关负责人在 24 日举行的媒体通气会上回答记者提问时说,房

产税经过多年调查研究,已经在上海、重庆进行了试点,现在正在考虑择机扩大试点范围,今年会有具体动作。

2011 年 1 月,上海、重庆开始进行对个人住房征收房产税的改革试点。

《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意

见》还提出,建立健全覆盖全部国有企业的国有资本经营预算和收益分享制度。这位负责人解释说,现在一方面要逐步提高国有资本收益的上交比例、逐步扩大范围,另一方面要逐步提高上交的国有资本收益用于社会保障等公共支出的比例。

## 专家分析楼市调控是否放松

经济学家、清华大学教授李稻葵 5 月 13 日在北京表示,新一届政府急于为楼市降温将对经济不利,而 7%的增速是内地经济最低的增长底线,政府有可能在年底前放松楼市调控。

李稻葵指出,决策层很有可能在三方面进行调整。第一,对房地产市场有合理的宏观政策。第二,稍微增加中央财政的赤字。第三,选择 5 到 7 个城市,加速市政等公共项目的投资,而非对产能的投资。

政府会不会在年底前放松楼市调控?如果房产调控政策有所调整,会着重在哪方面?

**观点 1. 今年不可能放松**

浙江大学管理学院副院长贾生华:现在房价依然存在上涨压力,供需矛盾以及其他更深层次的矛盾并没有得到解决,不可能说会在年底前放松调控。如果说有什么变动,也只会是一个针对当前市场更合理、更有效的修正或者说完善。

现在的房地产市场并没有急速下降的迹象,同时也不能用某一个简单的经济指标去衡量整个的宏观经济环境,所以不能判断说楼市调控会对整体经济产生不利影响,更不能就此推论说会因此在年底前放松楼市调控。

以目前情况看,现在的房地产市场价格依然存在上涨压力,供需矛盾并没有得到解决,不可能说会在年底前放松调控。

从另外的角度,不论限购还是限价目的都是想使房地产市场更趋向合理化。之前房地产市场不好的时候,我们也出台过鼓励购买房产的政策。所有的政策最终都还是要依据当时的市场情况而定。只有当市场上房价趋于稳定、房地产供需等深层矛盾得到解决的时候,更进一步的,也就是说我们的房地产市场更为成熟完善的时候,房产调控政策才可能自然地取消。

据我所知,目前针对楼市调控的“长效机制”调研确实在进行当中,这也应该是目前调控的主要走向,即建立楼市调控的“长效机制”,这里面可能包括房产税、户籍制度改革,包括农村土地流转制度改革等一系列改革政策。中国房地产的问题不是一个两个简单的政策能够解决的,是一个长期的复杂的问题,需要一个长期的、完整的、更为完善的解决方案。

以今年的时间表看,有可能的政策推进会房产税试点的进一步扩大,这个已经被列入政府工作任务当中,可以在年底前看到相应的成果。在明年的时候,则可以期待住房信息联网的推进完善。另外一方面,推进新型城镇化方面也在做相关规划,并会在今年完成,在明年的时候,我们可以期待一些进一步的相关措施,比如户籍制度的改革、农村土地流转制度的改革等等。

**观点 2. 房地产调控应当“两手抓”**

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌:调控需要在土地、财政、金融等多角度来增加供应,解决供需不平衡的矛盾,而不能简单用行政手段去压制房价。这是一个长期的、多方面的甚至是根本性的一个变革,需要相当长时间的努力。

从宏观经济层面看,我们的房产调控肯定是有成效的。从 2010 年开始,房价并没有过快上涨的迹象。在这期间,我们有大量的保障房在兴建。

当然不成功的地方也有,比如在遏制需求方面过于用力,却在增加供应方面存在明显不足。这样一来就使得现在的房地产市场会出现冷热不均衡的状况,比如可能一段时间过冷,然后一段时间又会过热。目前来看,一线城市可能存在供求关系高度紧张的状况。不解决供应问题,一味遏制需求,不能从根本上解决房地产的问题。

我的观点是房地产调控还是要调,但应该两手抓,在供需两方面都要加强。我们依然处于城市化进程当中,房地产方面的需求依然很大,解决的办法更应该是加强对供应方面的调控。

在房地产供应方面,不足在哪些地方?比如这几年全国的土地供应计划都完不成,这里面就有很多方面值得思考。是地方政府的土地供应少了?还是其他的原因?很简单的例子,为什么我们每年的土地供应计划要推迟到 4 月份才公布?另外一方面,完不成任务是开发商不买土地还是征地没做好、交通等配套没跟上去?其他方面,是不是开发商在捂盘惜售?二手房需要怎样盘活?比如说这次的 20%所得税,其实又在进一步影响二手房的供应量。这些方面都有很多改善的空间。

目前调控可能还是会继续,因为矛盾还在,不大可能有放松的情况。如果说有变化,有可能是在货币政策等方面有所放松,从其他角度对房地产行业进行支持。

(方力卓)