

透视房产税改革的现实意义： 分好“蛋糕”的重要一步

年终盘点

■ 10.3%

国家统计局近日发布经济数据显示,2010 年国民经济运行态势总体良好。初步测算,全年国内生产总值 397983 亿元,比上年增长 10.3%,增速比上年加快 1.1 个百分点。分季度看,一季度同比增长 11.9%,二季度增长 10.3%,三季度增长 9.6%,四季度增长 9.8%。分产业看,第一产业增加值 40497 亿元,增长 4.3%;第二产业增加值 186481 亿元,增长 12.2%;第三产业增加值 171005 亿元,增长 9.5%。

■ 77 年

广州市国土房管局日前公布了 2010 年房屋租金参考价,值得注意的是,随着房价的快速上涨,广州房价租金比继续大幅攀升,偏离国际公认的合理范围十分明显。如果以去年一手房价买一套房出租,要 77 年才能收回成本。业内人士指出,当前房价与租金背离趋势已经明显,很多买家不在乎租金回报率,而更看重房屋的增值,买房只是为了短期内买入卖出赚差价,并不为了长期持有,这种情况必须引起注意。

■ 3500 亿

中国人民银行宣布,从 2011 年 1 月 20 日起上调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点,这也是人民银行 2011 年的首次货币政策动作。此次上调后,中国大型金融机构存款准备金率将高达 19% 的历史高位,中小金融机构的存款准备金率也将高达 15.5%。粗略估算,此次上调后,央行可一次性冻结银行体系流动性 3500 亿元左右。

■ 14.4%

国家统计局日前公布的数据显示,2010 年,全国商品房销售面积 10.43 亿平方米,比上年增长 10.1%,增幅比 1~11 月提高 0.3 个百分点。其中,商品住宅销售面积增长 8.0%,办公楼增长 21.9%,商业营业用房增长 29.9%。2010 年,商品房销售额 5.25 万亿元,比上年增长 18.3%,增幅比 1~11 月提高 0.8 个百分点。其中,商品住宅销售额增长 14.4%,办公楼和商业营业用房分别增长 31.2% 和 46.3%。

■ 0.3%

2010 年 12 月份,全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 6.4%,涨幅比 11 月份缩小 1.3 个百分点;环比上涨 0.3%。去年 12 月份,新建住宅销售价格同比上涨 7.6%,涨幅比 11 月份缩小 1.7 个百分点。其中,商品住宅销售价格上涨 8.5%,普通住宅销售价格上涨 7.2%,高档住宅销售价格上涨 12.8%;经济适用房销售价格上涨 1.0%。与 2009 年 11 月相比,新建住宅销售价格上涨 0.3%。其中,商品住宅销售价格上涨 0.3%,其中普通住宅销售价格上涨 0.4%,高档住宅销售价格上涨 0.2%;经济适用房销售价格上涨 0.1%。

■ 48267 亿

2010 年,全国房地产开发投资 48267 亿元,比上年增长 33.2%。其中,商品住宅投资 34038 亿元,增长 32.9%,占房地产开发投资的比重为 70.5%。2010 年,全国房地产开发企业房屋施工面积 40.55 亿平方米,比上年增长 26.6%;房屋新开工面积 16.38 亿平方米,增长 40.7%;房屋竣工面积 7.6 亿平方米,增长 4.5%,其中,住宅竣工面积 6.12 亿平方米,增长 2.7%。

(张秀钦)



革之初,私人购房面积仅占城镇住房竣工面积的 30%。而现在,这个比例已达到 70%。”住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹说,短短十多年,我国房地产市场形势已大不相同。

刘剑文说,房地产市场的快速发展,亟待房产税改革与之相配套。而作为我国税制改革的一个重要内容,“十二五”规划建议也提出,要研究推进房地产税改革,这意味着改革已经提上日程。

调节收入和财富分配的重要工具

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地产税,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。

“我国的房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,无论国内房地产市场形势如何,房产税都到了必须改革的阶段。在“十二五”开局之年讨论房产税,意义非比寻常。

高培勇告诉记者,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,对居民收入差距的扩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,可以在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。

高萍说,除了合理调节收入分配,房产税的改革将使我国财产税体系进一步健全,更好地发挥财产税在税制结构中的作用。同时,房产税也将为地方政府提供稳定的税源,在一定程度上缓解地方政府财力紧张的矛盾。

在我国,房产税也被赋予了更直接解决民生问题的期待。刘剑文建议,房产税负有调节收入

分配差距的重任,应该用来提供公共服务或公共品,比如用于建设保障性住房,如廉租房、公共租赁住房、经济适用房等保障性住房建设。

遏制“高房价”成为多数居民的首要生活期望。2010 年 4 月 17 日,国务院发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,“新国十条”尽显调控的严厉和精准。同年 9 月 29 日,新一轮政策调控再次发力:暂停发放三套房贷,提高首付比例,明确推进房产税改革试点工作。

多重挑战,改革难以一步到位

从 1986 年国务院颁布房产税暂行条例到现在已经过去了 20 多年,期间,对个人住房恢复征税的问题一再被提及,但终因各种各样的原因而被耽搁下来。

“过去的矛盾没有解决并不代表永远不解决,加上目前房地产市场的形势,现在需要进行一些改革的试点。”刘剑文说。

从国际经验及公平、规范的角度看,房产税应对个人所拥有的住房普遍征收。但很多专家表示,由于我国地区之间、城乡之间、城市之间经济发展水平差别较大,各地房地产信息管理水平参差不齐,目前对个人住房普遍征税的条件尚不成熟,因此改革难以一步到位,只能分步推进,可以考虑先在部分城市进行试点。

“先行试点可以在制度设计、税基评估、征收管理等方面探索和积累经验,也为以后改革逐步扩大到全国奠定基础。”高培勇说。他同时强调,在改革试点中一定要注意保障居民的基本居住需求。

对于启动房产税改革试点面临的各项挑战,专家们指出,当前亟待解决的问题是来自税收征管环节的挑战。

高培勇说,中国目前的税收征管机制是建立在对“间接税”征收的基础上,而房产税作为财产税的一种,属于直接税的范畴。“目前税收征管的制度设计与房产税不匹配,这就要求对其进行根本性的变革。”

(新华)

岁尾年初,高层频频释放出坚持房地产市场调控不放松的决心。来自各有关部门的年度工作会议也传递出强烈的信号:“继续坚定不移地加强房地产市场调控。”限购等行政手段不放松。房产税试点城市和开征时间表逐步明晰。据了解,上海、重庆为房产税试点城市。

近年来一直传闻不断的房产税改革,在新年伊始再次引发社会高度关注。

虽然在房价居高不下、市场形势微妙的情况下,人们更寄希望于房产税能起到调控楼市的作用,但财税和房地产领域的专家在接受新华社记者采访时表示,在“十二五”的开局之年谈论房产税,除了增加房产的持有成本、抑制投资和投机需求外,其更为重要的现实意义是调节收入分配,分好社会财富的“蛋糕”。

房产税改革已到十字路口

专家指出,相对于我国房地产市场的快速发展,房产税制度已有 20 多年没有改变,目前已经走到改革的十字路口。

房产税,顾名思义,是以房产为征税对象向产权人征收的一种税,属于房产保有环节的税种、财产税的范畴。新中国房产税的征收历史可以追溯到上世纪 50 年代。

上个世纪 80 年代,鉴于城镇土地属于国家所有,使用者没有土地所有权,我国将城市房地产税分为房产税和城镇土地使用税两个税种,并于 1986 年颁布了《中华人民共和国房产税暂行条例》。这部条例明确规定,对个人所有非营业用的房产免征房产税。

“上个世纪 80 年代颁布这部房产税条例时,我国还没有进行住房市场化改革,人们普遍住的是公房,个人拥有住房的情况很少,收入也有限,所以,对个人自住住房给予免税。”北京大学财经法研究中心主任刘剑文说。

1998 年,我国实施住房市场化改革,住房开始货币化,随着住房改革不断深化,我国的房地产市场也日趋活跃。

“在 1998 年我国住房制度改

近日,河南择邻置业有限公司举行“新春业主联谊会”,近 300 名业主参加了活动,主办方自创自演的节目让人大饱眼福。

(李国阁摄)



春节前夕,位于川汇新区的择邻名苑小区会所交付使用。欧式建筑风格、罗马广场、形象门浑然天成,成为该区域的亮丽景点。

(李国阁摄)

楼市动态