

春节楼市反常

近八成城市成交量同比大涨

传统的楼市淡季——春节，今年却呈现反常的情况。根据中国指数研究院最新发布的中国主要城市春节期间楼市交易数据显示，2月9日至2月15日监测的27个城市成交量，较去年同期普遍上升，在同比上涨的21个城市中，14个城市增幅超一倍，其中贵阳同比增幅高达2675%。

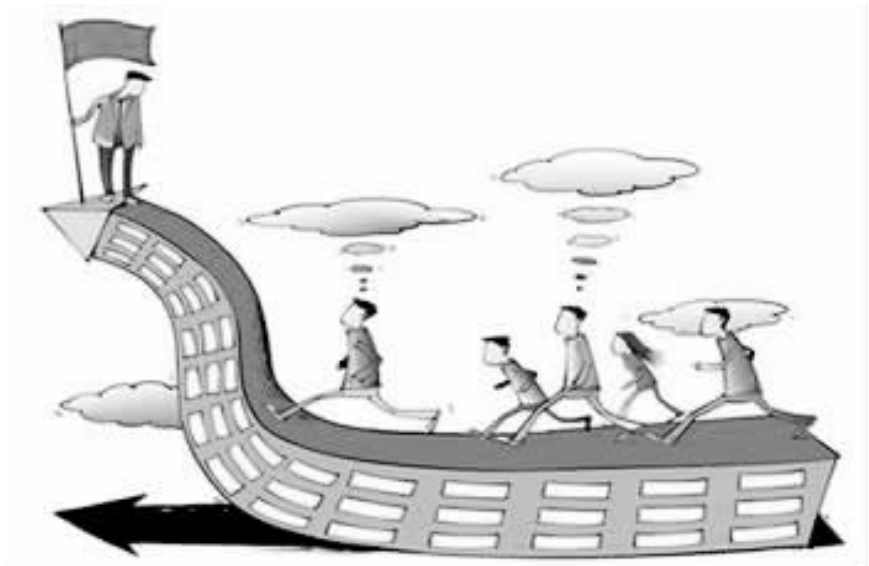
中指院报告称，2013年春节期间（2月9日至2月15日），从成交面积来看，重点监测的27个城市楼市成交面积较去年春节同期（2012年1月22日至1月28日）相比，其中同比上涨的城市达21个，更有14个城市成交面积涨幅超过一倍。

其中，去年被曝出隐含巨大库存风险的贵阳市，在春节迎来一波强劲反弹，同比涨幅最大。贵阳筑房网预售备案数据统计显示，春节期间贵阳共成交399套，是去年同期的30倍，创下近4年来新高，成交面积同比涨幅也达到2675%。除此之外，温州涨幅其次达1433.33%。而在重点监测的北京、天津、

上海、杭州、武汉、南京、广州、深圳、成都、重庆等10大城市中，同比涨幅最大的为成都，成交面积较去年同期上涨227.78%。

一线城市中，除深圳春节期间只成交1套房，跌幅超九成外；上海成交41套，同比上涨158.82%，尽管成交数量不多，却也是2010年来的最好成绩；广州网签82套，同比上涨1.8倍。而受春节长假期间网签暂停影响，北京全市二手住宅交易量陷入谷底，但是春节期间，尤其是正月初三之后，房源供应量和客户需求量明显增多。来自伟业我爱我家网的统计数据显示，今年春节长假期间，北京二手住宅市场新增客户登记量同比大幅上涨170%，新增房源登记量也同比翻番。

另据渣打银行调查，30家开发商普遍认为春季建设活动将进一步恢复，其中有25家表示今年建设规模将大于去年。在购房者结构上，49%为首次购房家庭，35%为改善居住条件，15%作为投资，预计今年实际需求将继续带动销售。



有业内人士指出，春节前二手楼市的量价齐升，以及未来房价仍将持续上涨的预期，使得春节期间购房人群的恐慌性心态依旧持续，购房热情依旧不减。目前再度出台更为严格的“限购、限贷”政策的可能性不大。因此，今年的楼市调控或将更偏向于通过制度、税收等手段力促市场供应，包括土地供应、商品住宅供应、存量房供应、保障房供

应等。

但有观点认为，如果房价上涨幅度超过监管层容忍限度，可能导致出台更严格的调控措施。特别是即将召开的全国两会将成为重要风向标。两会以后，新一轮房地产调控方向更趋明朗，将决定2013年楼市的最终走向。

（卢轶）

房产税改革：

从“试点”到“扩容”有多远？



上海认定约5万套，应缴税住房约占认定住房总数的20%；重庆在试点启动后10个月内征税9000多万元……房产税在中国“破冰”整两年，但对于房产税是否扩容的争论也一直不绝于耳。

房产税扩容，时机是否成熟？下一步改革该如何推进？业内人士认为，应综合考量、征减结合，逐步建立起覆盖住房交易、保有等环节的房地产税制。

症结：基础性工作有待完善

数据显示，去年12月份70个大中城市中有54个城市新建商品住宅环比上涨。自去年年底楼市回暖以来，市场对包括房产税在内的调控“后手”预期再度增强。据不完全统计，仅去年以来传出“纳入试点范围”的就有湖南、湖北、广东等地的多个城市。

不过，国税总局相关负责人1月中旬表示：“目前一下子拿出一个房产税扩大试点的方案并不现实”。

进退之间，房产税改革推进的难点何在？

近期不断曝出的“房叔”、“房妹”事件，揭示出一些住房“大户”的冰山一角。住建部去年年初曾表示将在去年上半年实现40个重点城市个人住房信息系统联网，并表示“各省区市及其他城市也在加快个人住房信息系统建设，争取2013年实现全市、全省联网”。

记者了解到，不少地方的个人住房信息统计及联网工作仍存空白。难以想象：有人合法购买的第二套房就被征房产税，而拥有十几套、几十套房的“房叔”、“房妹”却

“免税持有”？

如何完善评估技术？试点期间，房产税按住房交易价格为税基计算缴纳，这更多是一种权宜之计。但随着时间的推移，房价变动在所难免，依“旧价”缴“新税”会越来越不合理。房产税计税从“交易价”转向“现价”势在必行，住宅现价评估技术体系还有待建立。

如何进一步统一认识？中国政法大学财税法研究中心主任施正文等专家认为，与1986年国务院颁布的房产税暂行条例不同，目前房产税试点征税范围和计税依据都有明显变化。而按照税收法治原则，税收根本要素变更必须由法律来规定，不能仅停留在地方发文阶段。

业内人士认为，现阶段关于房产税的立法还没有全部完成，应该在基础性环节完成后再扩大试点范围。

如何减少征税操作阻力？试点城市税务部门负责人表示，房产税是直接面向自然人纳税人征收，要做大量的入户调查、公告通知、实地催缴等工作，这对基层税务机关的征管力量是个考验。

推进：应注重“征减结合、统筹考量”

国务院总理温家宝前不久表示，从中长期看，有两项重大的税制改革要认真研究。其中一项，就是改革房地产税收制度，“逐步建立起覆盖住房交易、保有等环节的房地产税制，促进房地产市场持续健康发展”。

中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军认为，房产税改革是一个社会财富重新分配的问题，其打破利益分配格局的难度远远大于技术层面的难度。

上海财经大学教授、中国税务学会理事胡怡建说，房产税改革应放在税制改革和收入分配改革等大框架下进行，要有合理的制度设计，而不应仅仅是增加一个新的税种。

“不算土地出让金，现在房地产开发

和交易环节名目繁多的税费超过房价的20%，且相当一部分最后都由购房者承担。在房产税“扩容”同时，需对房地产税收体系进行梳理，征减结合、以征促减，避免增加社会负担。”胡怡建说。

其次，应加快健全房屋估价技术，并构建全国住房信息网络。目前武汉市房管、地税等部门联合探索，利用房地产估价与信息技术进行房地产税收评估，为房产税进一步推开创造技术条件。

中国社会学会副会长、上海社科院研究员卢汉龙说，“三公”消费过多、纳税人权利与义务不对等等因素，导致社会上对纳税存在抵触情绪。只有增加财政的透明度，使税收用在百姓看得见的地方，才能从根本上减少房产税改革的“扩容”阻力。（据新华社电）

试点效应初显 但非房价“杀手锏”

2011年1月底，国家有关部门在上海、重庆启动房产税试点。上海主要针对新购房超过人均60平方米的部分，税率为0.4%、0.6%两档。重庆则偏重对存量、增量独栋别墅以及新购高档商品房征收，税率为0.5%~1.2%。

统计显示，自试点启动至去年三季度，上海认定的应征收房产税的住房约48000多套，约占已认定住房总数的19%。而重庆试点启动后10个月内主城区确定应税住房8563套，征收金额超过9000万元。

房产税对遏制炒房投机、引导理性消费起到了一定作用，但远非一些人所预期的高房价“杀手锏”。

数据显示，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。上海市住房保障和房屋管理局副局长庞元说：“为确保平稳起步，房产税试点没有‘下猛药’，市场‘痛感’较轻。”

“一户三口之家的居民，新购一套400万元住房，除去180平方米的免税额，实际每年只缴纳房产税1120元。”上海永庆房屋总经理陈史翎说：“房产税本不是直接冲高房价去的，期望它对高房价‘一剑封喉’本不现实。”

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌则指出，现阶段试点的房产税方案，对楼市调控所起的作用并不大。