

楼市个税到底会带来什么

不管支持也好、反对也罢,对房产转让所得征收20%的个人所得税已是大势所趋、难以改变了。剩下的问题是:此税征收以后,对房地产市场到底会带来什么样的影响?对此,我们不妨从以下几个方面进行一番分析。

会推动二手房价格上涨吗?

楼市征收20%个人所得税政策一出,众多开发商、消费者及分析人士都认为,此举会导致二手房价格的上涨。这种判断隐含的一个前提是,需要交纳个人所得税的楼市卖方能够顺利地把自己应该承担的税收转嫁给买方。

从我国10年来的楼市交易实际情况来看,由于房价整体处于上涨趋势当中,卖方占据强势地位,因此,在房产交易过程中所发生的相关税费大多都转嫁给了买方,由买方来承担。

20%的个人所得税还会如此吗?要回答这个问题,关键要看市场对楼市未来走向的预期是怎样的:如果预期向好,则该税就会部分或全部转嫁给买方,从而推动二手房价格的进一步上涨;如果预期发生变化,由看好转为看淡,则该税就难以转嫁,最终只能由卖方自己承担,这样就不会导致二手房价格上涨。

从国务院此次出台的“国五条”及其实施细则来看,其改变楼市走势预期的倾向非常明显,而股市上房地产股集体恐慌性下跌也说明投资者对未来楼市走向深感疑惑。因此,楼市个税一旦征收,并不一定会导致二手房价格的

上涨。如果市场预期发生变化,即使并非逆转,只要不是受看涨情绪的感染而继续恐慌性入市买房,那么,楼市个税转嫁就不会那么容易。

会促进新房销售吗?

不少人认为,二手房转让要征收20%的个人所得税,会直接导致二手房购置成本上升,因为买方需要承担卖方转嫁过来的税收。相比之下,新房因为不用交纳这方面的税收,所以购置成本就显得要低一些。如此,就会导致很多原来准备买二手房的人转而去买新房,从而导致新房销售量的增长。

上述分析不能说没有道理,只是这种说法就我国的房地产市场来说,过于理论化了。买房需要考虑的因素有很多,价格只是其中的一个重要方面,除此之外,还包括地理位置、周围配套等许多其他因素。有很多人之所以买二手房,并不是因为它比新房价格低,而是因为它的地理位置比较好,周围配套齐全,上班、上学、看病等都很方便。因此,二手房和新房之间不存在完全的可以互相替换的关系。实际上,现在一二线城市的许多新房都建在非核心区域,不仅交通问题大,而且地理位置和生活配套等都不理想。因此,想让准备买二手房的消费者大量转向购买新房是不现实的。

即使真的有大量原来准备购买二手房的人转而去买新房,那么情况又将如何呢?新房开发商在需求量增长的驱动下必然会提高其价格,以至于使其价格上升到足以填补二手房

因交纳个税而导致的价格上涨空间。要知道新房上调价格的能力从来都是远远超过二手房的。如此,新房还有价格优势吗?

另外,还有一个因素值得注意:买新房的除了刚需之外,还有不少投资者和投机者。投资者和投机者买房的目的都是为了等将来房价上涨以后通过抛售来获取利润。他们现在买的新房,将来抛售时就变成了二手房,其获利就需要交纳20%的个人所得税,很明显,该税会直接减少这些投资者和投机者的利润。未来预期利润的减少,对于当前的投资和投机行为来说,肯定是一个压制因素。如果再加上对楼市未来走势预期的变化,那么,新房的投资和投机性购买就肯定会在一定程度上减少。

由此可见,楼市个税的开征,不仅不会给新房带来大量原来准备购买二手房的刚需们,而且还会减少相当数量的投资和投机性购房者。因此,其销量很可能是不增反减。

会逆转楼市走向吗?

从新“国五条”及其实施细则来看,本次调控政策可以说是非常全面的:从限购到信贷、从税收到价格,都有明确的规定。当然,其中多数只是重申,少数则是新鲜货。相比之下,最引人注目且争论最大的莫过于“对房产转让所得征收20%的个人所得税”这一规定。究其原因是由于该规定出乎所有人的预料,大家对此都没有任何思想准备。

征收楼市个税的直接效果应该是导致二

手房成交迅速萎缩。因为卖房者为了保证自己的预期利润不变少,总是想把新增加的税收转嫁出去,由买方来承担,而买方对于新增加的这笔比例并不小的额外成本,自然会非常抗拒。相互之间不让步,就必然会导致市场成交萎缩。一般来说,市场成交萎缩的结果是价格下跌。因此,楼市个税的征收对管理层调控目的的实现肯定是有成效的。

那么,楼市的走向会因此而彻底扭转吗?应该不会。市场对楼市未来的向好预期由来已久、根深蒂固,要想使其快速逆转并非易事。楼市个税的征收实际意义很可能局限于在一定程度上使市场兴奋情绪得到控制,让投资者由积极介入市场变成观望等待、让消费者由恐慌性买房变成延迟购买。指望该税带动房价大幅下跌是不现实的。

能够成为压垮楼市“稻草”的是什么呢?应该是房产税的全面征收。因为现在楼市最大的问题是空置房太多,它们的大量存在直接减少了市场的有效供给,使市场供求关系失衡进而导致房价不断上涨。全面征收房产税会在很大程度上增加房产持有成本,出于利益考量,那些空置房的持有者必然会继续持有转为尽快抛售,市场供应大量增加,房价下行也就成为必然。因此,在楼市个税实际征收以后,政府最需要做的一件事情就是,尽快完成房产税试点工作,总结经验后,选择恰当时机在全国范围内全面开征此税。如此,楼市理性回归之路才会正式开启。

(新华)

新一轮调控启动 地产股调整尚未终结



未来三个月进入政策观察期

记者:最新公布的新“国五条”大大超出市场预期,怎么看待这一政策?

李品科:这表明政府调控地产的态度明确,政策出台具有一定的前瞻性,将对整个行业的需求及量价造成影响。我们预计后续政策将逐步落实,从而进一步抑制投资、投机需求,并多方位努力增大供应。从短期效果来看,执行后将限制投资、投机及部分改善性需求,对

于整体销量将产生负面影响,地产销量可能会有1~2个季度的调整期,四季度或者下半年逐步回暖的可能性较大。

李慧勇:从宏观角度看,新“国五条”表明房地产调控进一步升级,结合前期资金面从宽松到中性的转变,说明在增长问题不大的情况下,宏观调控已经开始从“保”向“调”转变,以应对可能的未见增长先见泡沫、未见增长先见通胀的风险。因而,该项政策的标志意义较大,该政策的发布比其本身的具体规定意义更重要。从微观来看,新政将现有房地产调控政策

的严厉程度提升到了一个新的水平。与现有的调控措施相比,新政的亮点不在于推出了超预期的调控政策,而在于以更严厉的措辞督促政策的执行。不过,由于新政还存在执行层面的问题,因而政策效果还有待观察。

记者:新“国五条”规定,二手房的转让所得按20%进行征税,这将给整个住房市场带来什么样的冲击?未来会否出现刚需被挤到新盘的情形?

李品科:调控肯定将抑制整个房地产的投资、投机及部分改善性需求,并抑制整个行业的销量。我们不认为该政策将导致二手房量价大跌、一手房量价上涨。单纯只看住宅按差价征收个税这一政策,确实会导致一手和二手房此消彼长,但前提是购房总需求不变。未来购房总需求将下降,买家将进入观望阶段。

李慧勇:鉴于该《通知》的宣示效应和拐点性质,我们预计短期将对市场预期和消费者行为产生较大影响。《通知》要求一季度各地要出台具体的细则,如调控目标、上浮比例等,这将持续给市场带来冲击。预计3、4月份仍会不断有政策出台,因而冲击不断。另外,《通知》对房产税没有明确,但根据有关工作安排,今年或扩大房产税试点,这也会是一个冲击。从这个角度讲,《通知》发布并不是房地产调控的终结,而是一个新的开始,未来3个月将是一个重要的观察期。

经济复苏基调不变

记者:地方政府的调控细则将陆续出台,会否中断房地产投资回暖的趋势?对经济的复苏进程又会带来什么样的影响?

李品科:我们预计新开工、房地产投资增速将受到负面影响,但负面影响会小于地产销售,具体程度仍待进一步观察,原因在于开发商的观望情绪也会上升。我们维持2013年房地产投资增速为16.5%、新开工增速为10.4%的判断。

李慧勇:尽管调控短期对地产乃至整个市场的心理影响巨大,但调比不调好,早调比晚调好,我们给予这次调控积极评价。及时启动房地产调控有助于避免过早到来的经济过热情况,更有利于经济的稳定。我们维持中国经济2013年全年增长8.2%、CPI上涨3%,即总体复苏的判断。从季度走势看,全年经济将呈现倒U型走势。

记者:新“国五条”的出台扰动了市场情绪,招保万金周一均应声跌停。该政策对地产行业的影响主要在预期层面,还是会带来实质的利空冲击?

李品科:我们认为,投资者不应过于关注住房个人所得税的征收,而忽视了其他颇有新意和成效的政策举措,至少政策对地产行业投资及投机需求压制的目标明确,未来预计仍会对这类需求进一步抑制和挤压。

李慧勇:由于此次政策仍以抑制需求而不是扩大供给为主,因此难以从根本上解决房地产价格上涨的问题。要真正达到治理房地产泡沫的目的,除了征收交易税之外,更应该大范围开征持有税,以及按照市场需求放开土地供给,毕竟周期性的调控只能增加市场波动。

而众所周知,地产调控的影响是全局性的。一是会对相关产业链造成直接影响。如果地产不好,那么从投资品到和住房相关的消费品都会受到直接影响。二是影响中国经济。这一轮经济复苏很大程度上与地产复苏相关,如果这一前提改变,则中国经济复苏的前景无疑将蒙上阴影,将极大地影响投资者的信心。

短期承压不改地产股中期机会

记者:就全年来看,地产股的运行将遵循何种路径?机会该如何把握?

李品科:我们继续维持1月以来对地产板块偏谨慎的观点,短期该板块仍将承受压力。但此次调整更有利于年内以中期龙头地产股为代表的趋势性投资机会。政策的严格执行有利于销量回落、价格平稳,使得后续政策的压力及市场预期得到释放,因而行业中期迎来趋势性机会的可能性加大。

短期来看,我们认为仍需要等待细则的进一步出台,包括部委、国税对于住房交易个税的相关细则,主要城市房价控制目标和具体政策落实的细则,部分城市存在二套房贷款比例、利率上浮相关具体措施,房产税可能的试点扩容等,而相关政策的执行将落实在销量的变化上。

李慧勇:从地产调控的逻辑看,未来1~2个月是政策出台的密集期,二三季度将是政策观察期,政策影响的大小要待具体实施细则明确后才能明朗,预计一批受调控影响较小的龙头公司的投资价值会再次体现。

(据《中国证券报》)