

房产税改革绕不过三道难题

能否抑制高涨房价 能否取代“土地财政” 能否实现税收公平

日前公布的《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。发展改革委有关负责人就此表示“今年会有具体动作”。

对个人住房征收房产税,是近年来最受关注的税制改革之一。虽然如同雾里看花,但却吸引了各方目光。从楼市调控、地方财政和收入分配等诸多方面,人们对房产税试点寄予了多重期待。

逆转高涨房价?

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%。

从试点效果看,开征房产税增加了应税住房购买者的持有成本,一定程度上抑制了炒作心理,但对高房价并未如期待的那样起到“一剑封喉”作用。根据最新的官方统计数据,今年 4 月上海新建商品住宅价格指数环比、同比分别上涨 2.0%和 10.2%,重庆则分别上涨 1.1%和 5.6%。

上海多家二手房中介负责人告诉记者,目前对购房影响最大的是限购、限贷等,房产税

对交易行为的影响尚不明显。行政手段强于税收和市场手段,是目前调控的一个基本特征。说到底,房价取决于供求和预期,房产税本身并非“剑指”高房价。美国、日本等都征房产税,但依然经历过房价的暴涨和泡沫的破裂。

房产税涉及公民的重要财产权,不能为了某种短期需要而仓促推出。将房产税视为“房地产调节税”,或可能为改革提供舆论利好,但如果不能引导社会形成正确认知,一旦无法达到明显的调控效果,将不仅损害公民的合法产权,也易伤害公共政策的严肃性,并引发民意反弹,对房产税改革反而带来不利影响。

地方财政重要税源?

从世界范围来看,房产税是许多国家地方政府的重要税源;且只要是实施分税制的国家,房产税大多都由地方政府“独享”。比如,在美国,物业税约占地方政府财政收入的 30%;在英国,住房财产税是地方政府重要的收入来源,其历史可追溯到 1601 年伊丽莎白时期的贫困救济法案中的家庭税。

对于房产税,不少人抱以另一种期待:希望其能逐渐取代“土地财政”。但眼下这显然还只是一种愿望。

近年来,不少城市对土地出让金收入依赖

度居高不下,个别年份,比如 2010 年,一些城市的卖地收入甚至远远超过财政收入。但房产税收了多少呢?重庆曾披露“试点启动后 10 个月内主城区征税金额超过 9000 万元”,上海至去年认定的应税住房约为 3 万套,其征税金额也不是一个大数字。

因此,“房产税代替地方土地金”的思路,可以在长远目标中进行设计,但绝不是短时间可达到的。

从长远的税源角度看,我国新开发的房产会越来越少,房屋保有量却越来越大,征税从交易环节转向持有环节是大势所趋。随着房产税的扩容和深化,新的税源将逐渐形成规模。但我国应考虑土地国有、流转税比例大等国情,逐步探索房产税改革,尤其要遏制片面的“征税冲动”。

专家还建议,开征房产税同时,要切实把握住房交易环节的税负降下来,应“征减结合”甚至“以征促减”,不要增加社会负担。

促进收入分配公平?

房产税是二次分配手段。今年 2 月下发的《关于深化收入分配制度改革的若干意见》要求,完善房产保有、交易等环节税收制度,逐步扩大个人住房房产税改革试点范围。

从收入分配和社会公平视角看房产税,有两个问题无法回避。其一,针对增量还是存量?针对增量,固然能减少改革阻力、便于试点和扩容顺利起步;但如果长期回避存量,则可能造成既得利益固化。一些人认为,如果改善居住条件的正当诉求要交税、拥有多套房的富人却不征,这是在制造新的税收不公平。尤其是对大量空置住宅,更不能任其长期低成本甚至“无成本”地占用土地资源。

如果向存量房“开刀”,将实实在在触动多个阶层的利益,但如何把握力度与节奏,需要智慧和勇气。

其二,新增税收用于何处?国际经验表明,当社会财富积累到一定程度,营业税、增值税等间接税应该缩减、控制,而所得税、房产税等直接税可以逐步开征。但现在社会对新增税种有抵触,一个重要原因是税收使用不够透明,离真正的公共财政还有差距。有人甚至担心房产税成为“苛捐杂税”,会助长“吃饭财政”。

试点阶段,房产税主要用于保障房建设。应该说这是临时性的制度安排。一些专家建议,扩容以后,必须要就其如何“取之于民、用之于民”作出长远的制度设计。

(据《中华工商时报》)

威海银滩泡沫发酵成“鬼城”

房价五年滞涨巨量抛盘

空城银滩

银滩位于山东威海下属的乳山市,海岸线东西长 21.3 公里,南北宽 3 公里,气候适宜,年平均气温 12.3℃,空气质量良好,沙滩细软,是中国 AAAA 级旅游度假区。据官方提供的数据,银滩每年的旅游人数为 412.5 万人次。这也是当地政府大手笔开发海景房的原因之一。

但看似热闹的银滩,实际上却是一座人烟稀少的空城。

“银滩是一座‘鬼城’,冬天甚至整个海滩上一盏灯也不亮,即便是在旅游最旺的七八月份,大量房屋还是空置的。”威海市一家房产中介老板龙大兴(化名)告诉第一财经日报《财商》。

5 月上旬,胶东半岛渐渐进入旅游人气旺季。宽阔的海边耸立着密密麻麻的住宅,但记者发现,不少一线海景房整栋楼甚至无一户入住。当地最具代表性的银滩大酒店的主楼甚至暂停营业,只留了少量房间供客人入住。

在银滩从事了 5 年海景房销售的 Mike 告诉记者:“哪怕是在人最多的七八月,银滩海景房的人住率也不超过 10%。”

较低的人住率直接导致了银滩海景房的出租价格也不高。一般而言,一套 60 平方米左右的海景房,月租金在 400 元左右。这在各地的海景房出租价格中也处于较低水平,据途家网 CEO 罗军统计,三亚的海景房的年租金收入在 10 万左右,海口的海景房年租金在 2 万~3 万。

无人气的背后,是 2000 年以来庞大的海景房建设。目前银滩已经密密麻麻修建了 200 多个商品房住宅小区。由于当地房管局并不公布相关信息,很难查证银滩海景房的确切开发量。

这些房子中的绝大部分都卖给了外地人,其中以北京、上海、东北等地人较多。

不过,到银滩的交通并不便利。以上海为例,只能乘坐飞机或者火车到威海,再从威海乘坐大巴到银滩,约 100 公里,需要花费 1.5 个小时。

沿着银滩海岸线的公路,一路上极少有车通过。由于人烟稀少,路上几乎没有出租车,若需要出行,只能乘坐当地的摩托车。

在海岸线沿线零星地分布着一些小型饭店,不过 5 月由于银滩人流很小,大多数小饭店并未开始营业。

银滩甚至没有固定的菜市场,每月分期在

周边几个地段设有集市。例如农历初一、初六在常家庄和小陶家,初三、初九在官家集,初五、初十在焉家。

“银滩的房子很难升值,因为没有发展趋势,没有配套设施无法生活。”龙大兴告诉记者。

在冬天,银滩更是人迹罕至,由于住户很少,冬天大多数银滩小区甚至没有供暖。“住的人少,供热企业会赔钱,所以不供。”龙大兴告诉记者。

目前银滩 200 多个楼盘中,供暖的只有两个,分别是离海较远的松花江路上的山水人家和维利亚,靠西的碧海名居此前供暖,但现在已停止。

对于老人而言,住在银滩最大的困扰可能是没有配套的医院。一旦患病,老人们需要到银滩最西的医院。

目前银滩沿海岸线的地域已经几乎全部开发成海景房,但是历经多年开发之后,销售还在继续。

房价滞涨+巨量二手房抛盘

“银滩有两个客户群:养老休闲和纯投资人群。不过由于医保没有全国联网,真正意义上的养老地产很难实现;而投资人群又会加大当地的房价波动。”上海乘星行行销服务机构总经理李晓告诉记者。

表面上看,近年来银滩房价涨幅明显。刘女士 2000 年左右的购买单价是 1900 元/平方米。曹先生在 2009 年底购买的一处房屋单价为 4900 元/平方米。而 2013 年 5 月销售的楼盘价格在 7000~8000 元/平方米。

同时,银滩的地价从前些年的一亩地 5 万元上涨到目前 80 万~100 万。

但实际上,不少购房者正在亏本抛房。

“现在银滩二手房的价格在单价 3000 元/平方米左右,很多人是 2008 年 5000 元买的,现在 3000 元亏本出手。”Mike 告诉记者,一手房的价格并不能看出银滩房屋的真实供求关系,而二手房交易价格更加客观。

记者走访多家中介发现,银滩二手房均价在 3000 元左右,甚至一些一线海景房二手房售价也在 3000~4000 元/平方米。

甚至有一些极端的情况, Mike 告诉记者:“我遇到的最便宜的情况是 80 平方米的房子,由于主人急着用钱,总价 12 万就出手了。”

目前,银滩囤积了大量待出售的二手房,并且价格低廉。

“现在银滩有 200 家中介,平均每家中介



手里有 200 把钥匙,你算算银滩的二手房有多大的量。由于抛盘大,二手房都卖不上价。”Mike 告诉记者。

“其实用同样的钱,可以在威海市内较为中心的地带购买海景房,并且房屋建造品质大大优于银滩。”龙大兴告诉记者。

目前,银滩一线海景房价格在 7000~8000 元/平方米,代表当地高端地产的香港平远城的价格在 13000 元/平方米(一线花园洋房)。而威海市内由于三面环海,在三大浴场附近有大量的海景房,以孙家疃附近为例,一线海景房价格在 7000~8000 元/平方米。华润地产开发的华润湾九里和宝利地产开发的凯旋公馆是当地高端房产的代表,价格在 1 万元/平方米以上。

房价滞涨,大量的待售二手房,对于投资而言显然不是一个好的信号。

烂尾楼盘:过期 4 年仍不见交付

除了投资回报上可能没有想象的那么高,一些楼盘还存在烂尾的风险。

5 月初的银滩还有些微冷,一片杂草丛生的荒地上屹立着蓝色玻璃结构的台湾城售楼处,门口依稀可见从施工场地吹过来的黄土。

在售楼处内,记者看到了海基会会长江丙坤在此处考察的照片。这曾经是银滩最大手笔开发的楼盘,由一家台湾开发商开发。建设初

期,开发商花费 3 亿~4 亿元修建了银滩一处大型人造景观——潮汐湖。这也是当地政府重要的工程景观。

售楼处一名留守的销售人员告诉记者,台湾城已经超过半年没有发工资了。

杨先生夫妇专程从上海赶到银滩,准备看他们过了交房期 4 年末交房的海景房。此前的 4 年,每年开发商都会寄给杨氏夫妇一封信,信的内容是房屋交付要延期。

杨先生夫妇购买的住宅在台湾城的 18 号楼,根据合同是精装修。记者来到 18 号楼,房子是盖起来了,但是里面没有装修,周围一人多高的荒草丛生。

此前接待杨先生夫妇的销售人员早已不在台湾城售楼处,而此人电话也早已停止使用。

售楼处的销售人员告诉记者,现在只需要几千万就能把剩余工程全部完工。“但是,老板在北京南三环还有一个项目也发生了烂尾,现在要等北京项目解决后才能顾及到银滩项目。”

记者到乳山房管局银滩办事处查证,工作人员告诉记者,此楼盘的房产证尚未办理。

Mike 告诉记者,银滩出现的烂尾楼盘不止台湾城一个,长城文化苑、金鼎大厦、万豪庭海苑、银滩之心、龙韵花园也都出现过烂尾楼盘。

据《第一财经日报》