

# 房产税试点两年 沪渝房价仍上涨

## 广州杭州或跟进

开征两年，沪渝房价分别上涨 7.6%、4.5%，住建部政策研究中心原副主任王珏林认为，新的试点选择标准应是“供求关系失衡，消费旺盛，上涨趋势明显”的城市房产税改革扩大试点已箭在弦上。5 月 24 日，国务院明确提出，在 2013 年深化经济体制改革工作中，扩大个人住房房产税改革试点范围是重点工作之一。

眼下房产税改革新试点的城市名单尚未确定，但很可能集中于一二线城市。市场上传言四起。

房产税改革作为财税体制改革的一项重要内容，其最终目的是推向全国。因此，与探讨哪些城市入围相比，更重要的是，新一轮试点是否会突破上海、重庆的现有模式？

开征两年，沪渝新建住房价格上涨，但高端住宅成交下降、价格趋稳

2011 年 1 月底，根据国务院部署，上海、重庆推出了房产税试点改革。

两地采取了不同的试点模式：上海主要以“超出面积”[本市居民人均住房建筑面积超出 60 平方米(含)]为标准，而重庆主要以“超出价格”(超出上两年商品住房相关均价 2 倍及以上)为标准，进行征税。两地的主要征收范围稍有区别：上海完全着力于增量市场；而重庆既包括增量市场，还包括存量市场。

作为在中央部署下率先进行房产税改革的试点城市，上海、重庆两地的行为背后包含着鲜明的国家意图，主要为调节收入分配，引导个人合理住房消费。

住建部政策研究中心原副主任王珏林表示，姑且不论改革效果，房产税改革试点已经先易后难地推出来了，并且执行两年多，这是楼市政策由行政管理走向经济法制手段的重要一步，具有破冰的先行意义。

不过，两年多来，围绕沪渝两地房产税改革试点的效果，众说纷纭。尤其是房产税试行之时正值房价突飞猛涨，因此房产税被市场赋予了打压房价的厚望。

但根据国家统计局公布的数据进行统计，试行房产税两年多以来，重庆新建住房价格上涨了 4.5%，上海新建住房价格上涨了 7.6%，两地房价仍处于上涨通道之中。

另一方面，在调节收入分配方面，据上海市税务部门相关数据计算，去年上海房产税征收 20 多亿元，但分析人士指出，其中以经营性用房为主，住房房产税比例较小；截至 2012 年底，业内人士预计，重庆房产税的征税规模应在亿元级。

财政部财政科学研究所所长贾康表示，开征房产税，房价并不会应声而落，单靠一个税制不可能改变中国城镇化进程中不动产价格上扬的基本趋势。但是房产税的实施，会使上扬曲线的斜率降低。试点后，两地的高端不动产，都明显出现了成交量下降、价格趋稳，



这就是很明显的正面效应，是改革已体现的作用。

对此，重庆市的有关专业人士向《中国经济周刊》表示，一方面，重庆试点房产税有效遏制了高档住房带动房价上涨的趋势。另一方面，一定程度上抑制了炒作心理，引导了合理消费。目前，高档住房成交面积在商品住房总成交面积中的占比由试点前的 9.2%降为 2.2%。

上海易居房地产研究院研究员郑红玉表示，整体看，上海、重庆房产税降房价的效果不是很大，但房产税作为持有环节征收的一个税种，对楼市预期有较大影响，而且对楼市具有长期的作用。

专家：新试点应不会照搬沪渝模式

无论如何，沪渝两地已经为我国税制改革积累了一定的经验，但很显然，就试点所取得的示范意义而言，目前尚不充分。

贾康认为，我国执行房产税是很有必要的，下一步应该继续推进。首先，中国的直接

税（指直接向个人或企业开征的税）比重偏低，间接税（指对商品和服务开征的税；纳税义务人常用提价等方法把税收负担转嫁给消费者）比重很高，在全部税收中占比近 70%，这形成中国中低端消费大众“税负痛苦”的重要原因。其次，中国地方税体系不成型，使地方财政出现基层困难、隐性负债、土地财政等问题。地方政府没有成型的地方税体系，没有大宗稳定的主体税源，导致其必然看重土地批租，“招拍挂”中力求把价位冲得很高。再次，收入分配、财产配置中差距拉大，会影响社会和谐安定。

此次，国务院明确提出，今年扩大个人住房房产税改革试点范围。一位地产分析人士表示，国务院的表述是“扩大试点”，也就是说，并非简单推广沪渝两地的经验，而是为未来的改革做准备，做探索。

上述人士表示，假如沪渝两地效果理想，那么，继续按照这两地的模式试下去有什么意义呢？已经无法为改革积累更多的经验了。反过来看，假如两地试点的效果不佳，那为何还要完全照搬这两地的模式呢？既然作为试

点，是为改革做准备，从某种程度上来说，应该是试错机制，即试点内容必须有所突破。

王珏林对此表示认同，他向《中国经济周刊》表示，就沪渝两地试点改革取得的效果，目前各方面已经有较为清晰的认识，如果下一步试点中，完全照搬沪渝两地的模式，不具有实际的试点价值。下一轮的试点改革方案，必须更加深入、更加细化，甚至开辟新的模式。

贾康则具体指出，今后购房者的第一套房或者家庭人均计算下来的一定标准之下的基本住房，应该排除在房产税之外。

有专家向《中国经济周刊》建议，目前沪渝两地房产税的征税面设计得太窄，应逐步适当扩大；税率的制定要灵活，针对不同人群要制定差别比例税率。另外，对存量或增量的第二套住房拟征一定的房产税；对存量或增量的三套及以上住房课以重税并实行累进税。

广州、杭州、南京是热门

王珏林表示，作为一项影响较大的税制改革，房产税改革试点应先易后难、循序渐进，目前还不具备全国推广的条件。

首先，在全国大范围推广房产税，需要全面掌握大量的基础数据，如存量房数量、增量房数量等，这是房产税在全国推广的必备条件。

其次，要实行房产税，就要摸清每个人或每个家庭名下房产的数量，而全国房产信息联网问题目前还没有解决。实际上，如果房产税在全国推行，仅仅在几个大城市之间或者是 40 个大中城市间联网，是不够的。

再次，目前我国缺乏统一的规范化管理模式。

最后，房产税在全国的推广，需要一套全面、成熟、公平、合理且能长久实施的房产税征收方案。但目前，我国还拿不出这样一套方案。

王珏林认为，在房产税全国推广有困难的情况下，扩大试点的方式切实可行。

不过，尽管全国推广有难度，但从局部来看，据记者了解，实际上目前从一二线城市到三四线城市，绝大多数已经一定程度上建成了专属于一个城市的住房信息系统，其中不少一二线城市的住房信息系统已经较为成熟，这为在一个城市中执行房产税提供了先决条件。

近来，市场上消息不断，杭州、南京、广州等是否会进入房产税改革试点之列引起了热议。对此，王珏林向《中国经济周刊》表示，这些一二线城市确实是热门。在他看来，第二轮改革试点的选择标准应该是：供求关系失衡、消费旺盛、房价上涨趋势明显、以中东部城市为重点。

(据《中国经济周刊》)

## 房企“触网”

## 地产营销步入“电商时代”还有多远？

本报综合消息 记者日前在对天津市各大房地产企业、第三方电子商务平台走访中了解到，传统的房地产企业通过网络电子商务方式进行销售，已成为越来越多开发商的选择。那么房地产“触网”效果如何？电商能否成为地产销售的未来趋势？

据了解，2011 年 4 月，SOHO 中国携手新浪乐居房产电商频道进行了第一次合作，并首次实现全程网上交易。天津搜房网提供的数据显示，其电商业务已和保利、华润、金融街、招商、泰达等众多知名房企共同合作，两年来运

作电商项目 194 个，累计销售金额达 124.5 亿元。

据介绍，当下主要房产网站电商平台有乐居、搜房、搜狐焦点，主要电子商务平台如京东、淘宝，从现有的房地产电商的表现形式来看，线上的相关内容以团购和竞拍为主要方式。

以天津为例，2011 年，天津楼盘“昆仑中心”参与搜房网主办的“0 元起拍”活动，报名参与的 152 名购房者从 0.1 万元开拍，开展了 69 轮激烈竞价，最终有 3 位网友同时竞拍到

133.63 万元的“封顶价”，整个竞拍过程仅仅历时不足 10 分钟，创造了天津开展此类活动的最短时间纪录。

搜房(中国)控股副总裁徐晓晖认为，房地产电商离真正电商化还有很长的路要走，因为这与房产本身的非标准化，以及房产唯一性的属性，包括房产交易属于大宗交易的属性都相关联。所以这个过程中更多是针对房屋产品信息的展示，为消费者提供了便利性。

也有调查显示，虽然房地产电商已经被众

多购房者熟悉，但有九成以上的客群明确表示不会选择通过网络完成房屋交易。有六成的消费者表示，现阶段的“电商”给人更多的感觉只是“优惠”和“打折”。

不少业内人士分析，由于房产是不动产，且具有商品标准化低和交易金额巨大等特征，使得房产在现阶段很难在线完成所有交易环节。在电商平台上，用户能完成选房、订房和支付订金等步骤，但还需要看房、签订合同、交付房款等线下服务支撑才能完成整个交易流程。所以目前所谓的“电商”还主要是品牌推广的“噱头”，距离真正意义的“电商化”还比较遥远。

南开大学市场营销学副教授杜建刚说，如此高价值的一个产品通过互联网这种方式来付款，风险也是很大的，消费者多少也有这个担心，可以说噱头也好，炒作也好，其实就是地产商的一种促销模式。

(曾健)