

财政部重申扩围房产税试点 研究完善单位房产的房产税制度 消息指个人住房房产税将仅对增量房屋开征

房产税试点扩围或“集中批准一批”

8月4日，有媒体曝出房产税开征的仅对增量房屋开征房产税的“杭州方案”，并指房产税试点征收扩围的方式要采用“集中批准一批”的方式，而不宜采用单个会签、单个批准的方式，具体开征“时间表”未定。而财政部日前向全国人大常委会预算工委通报相关事项时，重申扩大个人住房房产税改革试点范围，同时研究完善对工商业等单位房产的房产税制度。对上述方案，业内人士多表示“难对房价产生影响”，财税专家则认为，只调节高端的原则非常重要，应及早明确。

今年来领导讲话及政策中提及房产税试点的内容	
部委/人物	时间
国务院批转发展改革委《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见》	2013年3月
国务院批转发展改革委《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见》	2013年5月
国务院批转发展改革委《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见》	2013年6月底前
国家税务总局	7月
国家税务总局财产和行为税司	8月
(制表/记者康成 审核/中原地产研究中心)	

8月4日，有媒体曝出了房产税开征的“杭州方案”。该方案借鉴上海试点对增量房屋征收房产税的模式，划定人均60平方米的免征面积，按照家庭为单位综合计征。税率分为两档，对普通住宅，以交易价格的4‰的税率征收；对于非普通住宅，以交易价格的8‰的税率征收。报道还称人均免征面积的划定和认定上将涉及“存量”，即试点后新购房时，划定免征面积需要把之前拥有房产的面积也纳入计算。

或减轻保障房的财政压力

“这个方案好像对房地产市场没什么影响。”方圆地产首席分析师邓浩志对记者表示，由于现在已有限购政策存在，并基本覆盖了一、二线城市，“若这个政策和限购并行，基本上想交税的人都没有买房名额，而可以买房的初次置业者或者改善型置业者，很难超过三口之家180平方米的免征面积。”

邓浩志表示，如果房产税的开征伴随着限购解除，房价可能继续上涨，“压抑的需求入

市，会引起新一轮的购房潮，购房者都会把免征额内的名额用满。”而对于税率，邓浩志表示“并不算高”。

“房产税治不了房价问题，它不是对症下药。”第一太平戴维斯南区董事长林木雄此前对媒体表示，现在政策调控基本没办法扭转这种趋势，特别是在住宅上。

“如果政府征收房产税，地方收入会增加将减轻政府的财政压力，或许政府可以多一些渠道、多一些空间和本钱去做保障房。现在政府卖地也会提出要求配建保障房等土地政策，这样房价才能控制下来。”林木雄称。

应早明确“高端征收”原则

有不愿具名的财税专家对记者指出，到底扩围试点是否走“上海模式”（或“杭州路径”）目前还存在争论。今年以来，政府内部关于房产税扩围的争论主要是在对增量房产还是存量房产征收，在各地上报的方案中，依然以针对增量征收为主，但这样起不到完善财产税制的作用。因为财产税是一种针对房产保有环节

的税收，需要涉及存量房。

财政部财政科学研究所所长贾康近日发表文章指出，作为牵一发而动全身的改革，只调节高端的原则非常重要，应及早明确，给全社会吃“定心丸”。

对地产股未必就是利空

在上周的最后4个交易日，由于“再融资放开”利好，地产股连涨4天，累计涨幅达7%，但好几日都是高开低走，显示出投资者对于政策面的担忧仍存。本周末，房产税的“重磅炸弹”抛出，投资者担忧的政策影响成为现实。

但一位券商研究员对记者表示，假如此方案消息属实，由于预期方案仅仅是针对增量，税率也比较低，方案本身偏温和，未必不存在“利空出尽”的效应。也有一位私募人士表示，房产税的消息已传出数次，市场对此已现疲态，下周地产股未必会过于受此利空影响。

（据《广州日报》）

广告