

除北京外,绝大多数城市并无实施时间表——

20%个税政策为何“悬空”

“国五条”地方细则今年 3 月出台以来,除北京市以外,有关二手房交易个税按个人所得的 20%征收政策,在许多地方并没有明确实施时间,因而一直处于“悬空”状态。

业内人士认为,一方面不能放松现行的政策导向;另一方面,不解决股市等资本市场长期不景气的问题,不解决地方政府长期依赖土地财政的问题,恐怕难以厘清资本追逐利润所带来的楼市异化问题。

增税“言之凿凿” 地方“听之藐藐”

从 3 月底至今,北京、广州、深圳等 35 个城市发布了各自的“国五条”实施细则。针对 20%个税政策,除北京明确规定自 4 月 1 日起实施外,绝大多数城市重申了国务院文件的要求,并未说明何时开始实施;合肥、南京、郑州等地则干脆连提也没有提及。

如今,有关增加个税的政策可谓是“草色遥看近却无”:人人谓之有,实则未尝有。

“我们办理的二手房交易,没有征收过 20%的个税,个税还是按照房屋总价的 1%或 2%征收。”有热点城市二手房中介负责人告诉记者。一城市房地产部门负责人告诉记者,此政策何时实施,“目前没有时间表”。

据了解,一些城市房屋登记系统时间不长,存在不少“大龄房源”,核价难度很大;由于存在“阴阳合同”,公平核价并不容易。此外,住房购买、装修和使用过程中,涉及多项支出,若要准确界定“转让所得”,也有难度。

据分析,一些地方对个税政策带来的冲击力准备不足。今年 3 月,有的地方出现“离婚潮”,争议矛头直指增加个税政策。中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌说,这些年房价早已翻番,增加个税政策一旦实施,杀伤力很大,

对其影响要有充分的估计。

房价环比上升 “地王”再度回归

中国指数研究院数据显示,今年 4 月全国 100 个城市新建住宅平均价格环比上涨 1%,自 2012 年 6 月以来连续第 11 个月环比上涨。国家统计局中国经济景气监测中心 3 月进行的中国百名经济学家信心调查显示,对未来 6 个月全国平均房价趋势,8%的经济学家预期“上升 10%以上”,比上季度增加 7 个百分点。

值得注意的是,新的“地王”再度回归。5 月 6 日,广州白云同宝路土地的出让经历了近 200 轮争夺,成交的楼板价高达每平方米 25597 元,溢价率达到 1145%。4 月以来,厦门、长沙、天津等地都出现了高溢价地块。

“20%个税等政策‘悬空’,倒是给房企吃下一颗定心丸。”一知名房企负责人说。

国土部门的数据显示,今年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷。供地计划能完成几成,尚待观察。

嘉华(中国)投资有限公司副董事谷文胜建议,各地的年度供地计划应细化到每季度、每月、每一幅地,才能稳定市场预期,也便于房企制定拿地计划,促进市场理性竞争。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为,房价坚挺,“地王”回归,会增加政府调控难度,但是既定政策不能走过场,还要保持一定的严肃性和权威性,可见政府调控面临两难处境。

撬动银根地根 建立“长效机制”

业内人士分析,我国股市、基金等资本市场长期低迷,不能实现多数人的资本“保值增值”的愿望,加上土地财政的无可替代性因素,



地方经营土地的冲动难以遏制,以至于楼市“保值增值”的作用明显,因而资金不断涌入这一市场。

今年 3 月 27 日举行的国务院常务会议强调,要继续搞好房地产市场调控,财税改革要拿出方案,循序渐进。金融改革要在推动利率和汇率市场化、发展多层次资本市场方面推出新的举措。加快建立房地产稳定健康发展的长效机制,加强保障性安居工程建设。

记者了解到,针对“长效机制”的相关调研正有序进行,业内人士认为这是本届政府楼市调控的“关键一招”。业内人士指出,建立房地产稳定发展的长效机制,不能一味地限制房价及购房需求,而应该在加快土地供应、改革“土

地财政”等方面作出制度安排。顾云昌等人建议,要调整财税体系和中央地方事权体系,加快建立替代税种、加大转移支付力度,“多予少取”,使地方政府的土地依赖切实降低。

中国房地产数据研究院研究发现,商品房量价水平与货币政策的周期性变化密切相关,宽松的货币政策会刺激房地产业发展,引发房价上涨;紧缩的货币政策会抑制房地产业发展,引发房价下跌或上涨幅度趋缓。该院执行院长陈晟说:“与其试图撇清房价与货币政策的关系,不如采取切实可行的行动来遏制房价过快上涨,并建立健康的资本市场、丰富人们投资渠道,来为楼市合理‘减压’。”

(据《新民晚报》)

读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 18639402086 0394—8599343