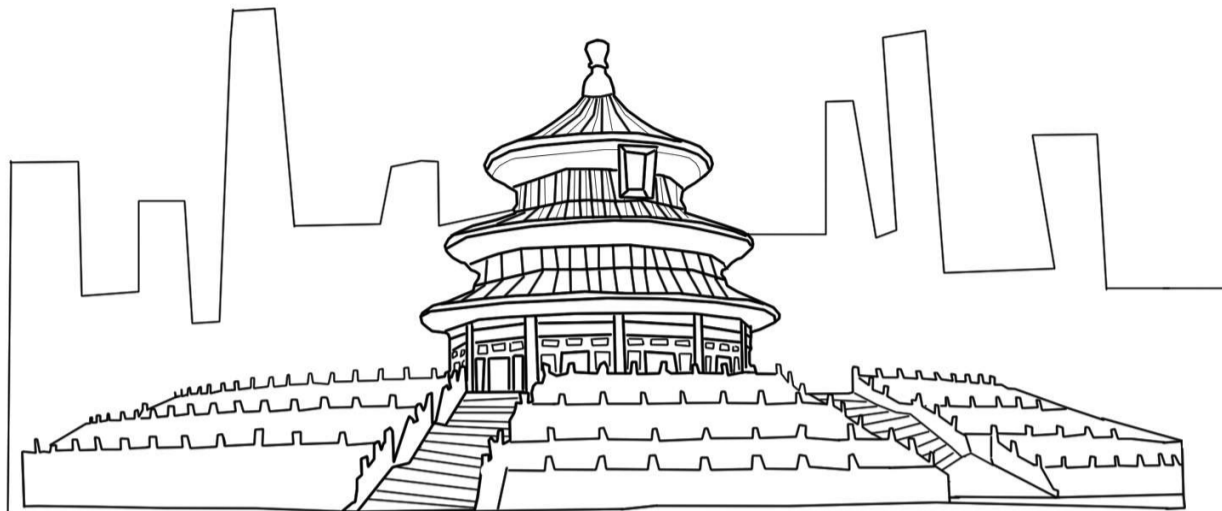


北京若出台房产税力度或不大

财政部部长曾表示房产税进京正在研究,业界认为若征收房产税应放松限购措施



在刚刚闭幕的两会上,记者问财政部部长谢旭人:“今年房产税会扩大到北京吗?”还没等谢旭人回答,旁边一位官员抢先答道:“肯定会。”谢旭人哈哈一笑,说:“正在研究。”这样的回答也引起了北京房地产业内外关于房产税的无数猜想。

完善税制是出发点

在全国工商联给今年两会的提案中,其中之一就是《关于加快土地出让金制度改革 适时出台房产税的提案》,提案中认为,土地出让金制度导致地方财政收入的不稳定,透支了未来的发展力,也是推高房价的主要原因。建议确立以税收作为地方财政收入主体的财税改革目标,房产税的改革应以土地出让金的改革为前提。

在地产界,一提到物业税,人们就会立刻联想到“调控”,而很多购房人听到房产税,第一反应也是问房价会不会下降。国内著名税法专家、中央财经大学税务学院副院长刘桓表示,2003年开始设计征收房产税的主要目的,还是从完善规范我国的税收体系出发的,因为我国税收体系中,在房产税这一块还有比较大的缺失。当时考虑物业税征收后的主要用途,是为了给地方

政府打开一个长久而稳定的收入来源,取代地方政府对于土地财政的依赖。

刘桓表示:“现在看起来初衷是没有改变,但是随着房地产市场的发展,人们对物业税初始的作用开始淡忘,而强调的是其派生作用。”

房产税影响购房人心理

目前上海、重庆作为房产税试点,开征已经一年有余。上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示:从上海的情况来看,由于房产税征收的力度不是很大,因此目前房产税对于购房人的影响主要还是心理影响。”

在2010年时,当时物业税还没有开始试点,记者在采访全国政协委员、曾任国家税务总局副局长的许善达时,他就表示“中国的税制格局,在销售方面征收的税的比重是第一位的,所得税征收是第二位的,在房产税的征收是第三位的,这个格局我认为在短期内是

不会改变的。所以不可能新出台一个税种,在这个领域内,立刻能在征收的比重中占重头,这是做不到的。”

刘桓也表示,一个新税种的出台,当然应该是先实行再完善。“如果没有个人所得,今天要开征会更难。所以房产税出台的过程,肯定也是先易后难,逐步完善”。

记者采访了多位房地产业内的开发商与代理行老总,多数都表示,房产税试点如果扩大到北京,应该会参考上海、重庆的模式,力度应该不会太大。但在目前北京楼市仍然处于严厉调控的背景下,影响大小还不好说。

北京某高端楼盘的一位工作人员对记者表示:“房产税如果扩大到北京,对楼市肯定多多少少会有影响的,对于我们高端项目来说,肯定市场上客户群这个蛋糕会变得更小,我们项目能做的,就是在蛋糕变小的情况下,抢占更多的份额。”

征房产税应放松限购

业界声音



●刘曙光 首创置业董事长

目前北京楼市已经实施非常严格的限购措施,如果在北京征收房产税的

同时,能够把限购措施放松,以税后手段来代替行政手段来调控市场,那么是一件好事。如果调控措施不放松,又开征房产税,那么对本来已经低迷的楼市肯定会形成沉重的打击。当然也要看征收的范围和税率,如果征收的范围只涉及或者单价在每平方米5万元以上的高端住宅,或者是面积在150平方米以上大户型,对市场的影响就比较小,如果所有的房子都收税,影响就大。如果一套房子只收几百元影响就小,收几万元影响就大。

房产税应该是组合政策



●毛大庆 万科集团执行副总裁、北京公司总经理

现在我还没有听说北京确定会开始征收房产税,我相信如果开征的话,应该是一个组合政策的出台,而不仅仅是一个房产税的问题。只有等这个组合的政策具体细则出来了,才能分析其对楼市的影响。

房产税前提要一视同仁



●陶红兵 高策地产服务机构董事长

我认为这个试点不会扩大至北京,在一到两年内,全国范围内都不可能全面铺开。北京是全国房

地产最特殊,房产税基本前提就是要一视同仁,不能说有的房子征,有的不收。目前北京有商品房、保障房、中央部委、企业的房产等,如何征收难以界定,没有形成统一政策,且这个政策既要让百姓感到公平,又要让这些大的产权单位能接受,各方面的平衡在北京是很难找的。所以短期内我不认为北京能够推行房产税。

如果北京真的要征收,最有可能就是参考“上海模式”,这两个城市存在一定的共性。从结果来看,上海也没收到多少税。

不好判断是否征收



●任莉 思源经纪副总经理

两会精神中对于房产

税扩大试点和全国大范围征收还是有一定差别的,毕竟要涉及很多方面问题。至于北京是否会加入这一轮试点,还不是很好判断。我个人觉得在北京试行可能性较小,因为城市特殊性市场敏感度,对于很多城市影响都会比较大,应该在大部分城市试行成功之后再到北京。如果房产税真的要在北京实施,可能还是要先空转一段时间,测试市场的相关反应,需要一个试运行过程。

链接 渝房产税一年 征收额过亿

2011年年初,上海、重庆相继宣布从2011年1月28日起开始征收个人住房房产税。

上海试点范围为上海市行政区域。征收对象是上海市居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房,和非上海市居民家庭在上海市新购的住房。征收税率暂为0.6%。应纳税住房每平方米市场价格低于上海市上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率暂减为0.4%。

重庆的征收区域仅针

对主城九区,对个人拥有的独栋商品住宅、个人新购的高档住房以及在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含第二套)以上的普通住房征收房产税,税率征收标准为从0.5%到1.2%不等。其中,的高档住房,是指建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价2倍(含2倍)以上的住房。

对于房产税的征收数额,上海、重庆都没有公开具体的数字。2011年1月,重庆方面预计,重庆在开征房产税的第一年预期可

得得2亿元左右的税收。2012年年初,重庆市财政局副局长何志明曾经对媒体表示,重庆房产税征收金额已达一亿元。而上海方面一直没有公布房产税的征收数额。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,由于缺乏足够的数据库,外界很难对房产税征收额进行精确的测算。他估计,一年来两地实际征收的房产税“最多不过几亿元,不会超过10亿元”。

本版采写 本报记者 刘狄 李捷

新京报制图实习生 许晓