

坚持搞好房地产市场调控不动摇,遏制房价过快上涨势头。坚决抑制投机、投资性需求。

——《政府工作报告》

全国政协委员、财政部财科所所长贾康

“指望房产税降房价不现实”

■ 本报记者 王敏

近日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议决定,坚决抑制投机投资性购房,严格执行商品住房限购措施,扩大个人住房房产税改革试点范围。

房产税改革只能是渐进的

《中国企业报》:可以说,近10年来,国务院至少召开了9次以房地产调控为主题的常务会议。其间,伴随着经济环境的起伏,调控政策时紧时松,调控手段时而偏市场,时而偏行政,但所有这些并未改变中国房价近10年来的总体上行趋势。您觉得这次调节能起到多大作用呢?

贾康:房产税改革问题近两年一直是各方关注的焦点。我认为,房产税的目的并不是唯一地为了打压房价,它实质上是以房产保有环节征税形成规范的经济调节杠杆,以期形成多种正面效应,包括对地方政府职能转变的合理激励以及在配套改革中改变地方政府对土地财政的过度依赖。这一改革也是优化我国税制结构和收入再分配的组成部分。

对这一无可回避的改革任务,我认为:第一,我国的房产税改革只能是渐进的,不要期待很快地一下推到全局,必须允许进一步试验;第二,这一房产税改革应该是坚持只调节高端,若放弃这一要领,实际上改革就无法进行;第三,应推动政府管理部门更公开地披露相关信息,如已进行多年的物业税模拟空转的试点等方面的信息;最后,还应积极引导社会各界更多地做理性讨论。调节作用的发挥,一定是随制度建设推进的过程而由小到大,由弱渐强,由局部而向全局扩展的。

重庆和上海房产税改革是柔性切入

《中国企业报》:自2011年以来,重庆和上海已经率先开启房产税试点工作。有观点认为,试点城市的房价依然坚挺,居高不下;房产税征税也只是给地方政府增加了少量的收入,对市场层面的影响更多的是心理上,于是不少人据此反复对开征房产税的可行性发出质疑。您认为呢?

贾康:我所强调的是:不要只看开始时的年度增收额,房产税有更深更长远的意义。我们房地产“调控新政”



伴随着经济环境的起伏,调控政策时紧时松。 本报记者 林瑞泉/摄

“我们房地产“调控新政”追求的应该是高水准成效,这必然包括制度的建设,而建设制度必须先建框架。

追求的应该是高水准成效,这必然包括制度的建设,而建设制度必须先建框架。

如果只看到在这两个试点城市开始的时候,房价没有明显的下降就说房产税改革没有作用,是表面化的“皮相之见”。两地的方案都有“柔性切入”的考虑,力度上有意收敛并减少对社会生活的震动,但即使如此,都可观察到对商品房市场上高端成交量和价位的沉稳化影响。

在两地试点中,上海是只正面涉及增量,重庆除增量外只是针对存量里面的最高端产品,即所谓的花园洋房、独立别墅,才有房产税的调节,而且还给了180平方米的起征点。这样柔性切入之后,两地高端房地产市场价位趋于平稳,这就是它的调节效应。而且这种平稳还影响了人们的心理预期,这个预期上的影响今后会有更多的体现。

在实施方案中,上海在基础税率上设有0.4%、0.6%两档,在这一年度产权房平均价格上再增加一倍的,就是相当于平均价两倍以上成交的产权房,需要从高按照0.6%的税率进行征收。就这么一点差别,却带来了一个经济手段,在市场竞争中间引导供求双方的博弈无形中使市场上的成交价趋向沉稳。

房产税和土地出让金不重复

《中国企业报》:不少人认为,民众在购买70年产权的房子时,已交了土地出让金,再交房产税会有重复征收问题,而且不少专家学者都将这作为反对房产税的理由。您怎么看待这个问题呢?

贾康:如作理性讨论,我个人认为这种观点无法成立。

土地使用费是地租,在原理上,是国家依据土地终极所有权的经济权利,成为地租的收取者。但是在地皮之上的不动产包括消费住房在保有环节的税收,其原理上所相关的权力是政治权力,即国家作为社会管理者凭借政治权力,在立法授权下强制地征税调节。这两者之间是可以并行不悖、合理协调的,不是非此即彼、二者只能取其一的关系。

问题的关键不是重复不重复,而在于重复搭配得合理不合理。“租”与“税”两者是可以合理匹配、并行不悖的,至于具体启动、实施过程中,有必要的话,可以考虑采取“老地老办法、新地新办法”区别对待,在税负上

作出必要的差异化,调节“出让金生成机制”前后变化带来的价位差。

《中国企业报》:那么,您觉得房产税改革中应该注意哪些问题?

贾康:从服务全局的角度来讨论房产税改革,有几个重要着眼点:一是房地产调控新政怎样具备应有的长效机制与制度建设方面的贡献。房地产业和建筑业是中国城镇化过程中的强大发展引擎和动力源,但要严防这一支柱产业产生偏差以及这种偏差造成对全局的负面效应和对业界健康发展形成杀伤力。

二是房产税改革一定要和深化分税制改革形成密切配套。我国的分税制改革于1994年实行而至今尚未真正在省以下落实。党的十八大非常明确地提出加快财税改革,也非常明确地提出构建建地方税体系,而房地产保有环节的税种就是地方需要大力培养的未来(哪怕是二、三十年后)地方主力型税种之一,这是加快和深化财税改革必须包含的眼光远大的重要考虑。

三是在当下从决策层到老百姓人人关心的收入分配方面,房产税能够加强调节和有利于化解收入分配格局中和重要环节上越来越突出的矛盾,如收入差距的扩大、分配过程中联系财富存量的调节机制的缺失等,房产税具有优化收入和财产配置的经济杠杆功能。

当然,单一的一个税种不可能是万能的。一定要在顶层规划之下考虑方方面面的事项,很多点合在一起通盘协调,才是一个顶层配套部署。但我们显然不能因为房产税不能单独解决全局问题而否定它。

全国人大代表、四川宏达集团董事局主席刘沧龙直言不讳

楼市调控是应该的,但方向反了

■ 本报记者 张艳蕊

3月4日,沪深股市49只地产股跌停,拖累大盘重挫3.65%。这是被称为国五条细则出台后第一个交易日,之后的一周,房地产板块依然疲软。

同一天,多地二手房交易出现过户热潮。据媒体报道,上海、南京、重庆等地房产交易中心人满为患,出现通宵排队过户现象。与此同时,假离婚等各种避税方法风行网上,一位媒体记者向《中国企业报》记者谈起,他们曾经在民政局门口统计,出门后凡是出来哭的,都是真离婚的,凡是出来有说有笑的,肯定是离假婚的。

业内人士认为,房地产行业调控是必需的,但这只是一个系统工程,地价高、开发成本高等现状如不改变,新政的调控目标仍很难实现。

房地产新政引发恐慌?

对于新政,人们关注的最大焦点是“个人转让住房严格征收差额20%的个人所得税”。

全国政协委员、广西区委主委钱学明认为,这将会抑制房地产市场投资行为,长期利于房价稳定。20%的住房所得挤压了投资者的利润空间,使得目前还没有投资楼市的投资者会因利润空间降低而谨慎投资,甚至不再投资。

住建部政策研究中心主任秦虹预测,刚开始,大家因为恐慌,争相交易,导致交易量上升,后续随着政策落实,会出现观望,成交会下降。但短期看,成交量的变动将大于价格的变化。

秦虹认为,此次调控的核心内容仍是强调抑制投机投资性需求,满足合理住房需求。例如要求地方政府公布房价控制目标,落实地方政府控房价责任,加大差别化信贷和税收政策等,都体现了上述原则。此外,“对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税”的规定应该继续坚持执行。但她同时表示,调控政策还有进一步细化和改进的空间。

房地产调控 方向是否反了?

事实上,从2003年开始,10年来,中国政府9次调控房地产市场,但房价却是一路走高。

中国企业联合会、中国企业家协会副会长、原中国房地产开发集团总裁孟晓苏向《中国企业报》记者介绍了他刚刚整理的新观点——《调控十年祭》。

孟晓苏给这几年的房地产走势做了一个统计,他强调,这是据国家统计局公开数据做的统计。数据显示,2008年全国商品房均价为3882平方米。当年我国城镇居民人均可支配收入15781元,意味着一个人即使一年不吃不喝,仅能买到4平方米的商品房。一线城市中,北京当年商品住宅期房均价为12795元/平方米,上海13000元/平方米,广州9338/平方米。而到了2012年,全国商品房均价为5791元,涨幅8.1%。北京2.07万元/平方米,上海21412元/平方米,广州14044元/平方米。

“有媒体统计,十年来国务院常务会议9次以房地产调控为主题,但房价照涨不误。新华社发表评论称,10年持续调控,房价一路走高。如何吸取过去教训,既做到房价合理回归,又避免伤及无辜,是新一轮楼市调控必须面对的难题。”孟晓苏认为,“历史数据表明,我国房价在增加供应和鼓励购房时平稳,在调控与限购时猛涨。调控负作用已在实践检验真理面前彰显谬误,值得国人反思。”

全国人大代表、四川宏达集团董事局主席刘沧龙则直言不讳,房地产调控是应该的,但方向反了。他认为,在调控的同时,还应该加紧建设保障房。让低收入家庭、夹心层家庭实现“居有所居”,主要依靠公租房为代表的保障房来实现。不能把房地产调控只看做是商品房、产权房的调控,托起低端家庭的保障房的有效供给也很重要。

最“万税”的行业?

一位房地产业内人士给《中国企业报》记者梳理了一下房地产行业和税种,他认为房地产中税种多、税费重,且很多重复征收。

拿地环节:其实只是70年使用权但房地产开发商却要承担巨额地价;

开发环节:要承担的税种包括营业税、城建税、教育附加费、土地增值税、房产税、印花税、所得税、契税等;

交易环节:需要缴纳的有土地增值税、营业税、个税、手续费、契税、登记费、图纸费、印花税;

持有环节:要承担的是租赁管理费、房产税。目前租赁管理费已取消,但需要缴纳租金的4%—6%作为租赁税,厂房、写字楼还要缴纳土地使用税。

孟晓苏认为,目前房地产行业的利润很低,而最大的成本是地价。“为遏制房价上涨,2004年出台土地新规一律招拍挂。从此地价飙升地王频现成为一大景观,土地财政从几千亿急剧升到3.3万亿,占地方财政比重高达70%。为维护土地垄断经营,农民小产权房被称为违法年年喊打,允许农地流转与维护农民权益等都流为空谈。”

全国政协委员、天津商业大学副校长邱立成建言,整个房地产的调控,单纯靠限制需求肯定是行不通的,而是要在控制地价和增加供给上下功夫。当前房价中最大的成本是土地成本。由于中央与地方的财政收入分配不合理,政府仍靠投资来拉动经济发展。地方政府没有钱就靠卖土地求发展,土地收入成为地方财政的重要来源,因此土地价格炒的很高。再加上通货膨胀、劳动力成本等因素,房价当然难降。同时,国家应该改革分税制,让地方政府拿税收大头,这样可以减少地方对土地财政的依赖。只有政府把地价降下来,才能真正起到控制房价的作用。

全国人大代表、中国中铁四局集团有限公司总经理许宝成

地方保护主义催生建筑企业恶性竞争

■ 本报记者 张龙

新当选的全国人大代表、中铁四局集团有限公司总经理许宝成从事建筑行业多年,在接受记者采访时表示,建筑行业分割、地方保护,阻碍了全国性建筑市场的形成;工程款拖欠依然严重。

在中国,建筑业是国民经济的支柱产业之一,对国民经济多个部门、行业具有波及和关联效应,其中与钢材、水泥等50多个行业、2000多种品种有着产业关联,更对促进就业有重要作用。

尽管相关法律越来越完善,但地方保护仍旧存在,手段更加隐蔽。“主要表现在要求非本地企业在当地设立分支机构;以备案制手段限制非本地企业参与投标;要求竞标企业的法定代表人到达投标现场;

要求非本地企业缴纳名目繁多的保证金等方面。”许宝成说。

对此,许宝成认为,首先应进一步完善招标投标法律法规,增加诸如“任何单位和个人不得以任何理由强行要求本地区以外的企业在当地设立分支机构、备案,招投标活动中不得强行要求法定代表人到达投标现场,不得设置任何门槛以限制外地企业参加投标”等;其次,建立全国统一的招标投标监督机构,目前国内招投标监督体制为各部门分散管理,缺乏统一的第三方专业监督机构,容易造成监管缺位和滋生腐败等问题。

地方保护主义现象的存在阻碍了全国性建筑市场的形成,在地方保护主义的背后,是地方越来越多的建筑企业的恶性竞争。统计资料显示,截止到2011年底,全国具有资质等

级建筑业70414家,大量规模和实力相似企业经营领域趋同,在市场上相互之间一味地进行价格竞争,垫资、压价、不付工程款和拖欠工程款现象到处可见,各种恶性竞争行为导致建筑企业“优不胜、劣不败”的结果。

在许宝成看来,拖欠工程款已经成为建筑行业另一大“恶疾”,“目前解决工程款拖欠问题过于依赖行政手段,经常出现建筑企业通过法律手段仍然难以追讨回工程款,而农民工闹一闹,政府才会逼迫建设单位向建筑企业支付一部分拖欠的工程款、用以支付农民工工资的现象,这也在无形中增加了恶意讨薪事件的发生。”许宝成指出。

从2003年开始,国家逐步加大了对工程建设领域的工程款清理力度,通过严格项目审批、规范建筑业市场项目管理、增强农民工法律维权

意识等措施,使得工程款拖欠现象有所好转。但相关数据显示,目前工程款支付比例仍然偏低,部分项目支付比例仅70%至80%。另外,一些建设单位(业主)收取的各种名目繁多的保证金,也成为工程款拖欠的一种新形式,据不完全统计,目前建筑市场中收取的保证金能够达到合同标额的15%至25%,虽然各种保证金有归还期限,但在实施中建设单位(业主)会以各种理由拖延归还。

许宝成认为,建筑行政主管部门应尽快将职能向服务、保障、执法检查上转变,减少对工程建设领域各个环节的直接管理,完善建筑市场监督管理机制,加强监管执法力度,逐步改善建筑业多头管理、多头执法的现状,提高执法效率,为发、承包双方创造公平交易、信用守约的大环境。