

上证第一演播室

【嘉宾:杨红旭】

上海易居房地产研究院高级评论员

活动策划:柯鹏 李和裕

主持人:李和裕

整理:于兵兵



《物权法》的初露端倪已经引发强烈关注,嘉宾杨红旭(左)对该草案进行深度分析

聚焦《物权法》草案:年限与缴费是核心

一部与房地产业密切相关的《物权法》,辗转8年,5次提交审议。它既是改革开放以来越来越多首部公开听取群众意见的法典,也是迄今为止招致最多争议的民法草案。我们关注它的立法进程,因为它与每一个人的脚下寸土、头顶片瓦都息息相关。而它的最终面世,又会以何种程度解决当前如此关注的房屋权属问题?

保护私权的进步

主持人:首先想请您谈一谈物权法对房地产法制化有何意义?

嘉宾:从2003年下半年开始,中国的房地产行业经历了近三年的宏观调控,政策特别多,效果却不是很好。包括保障类住房体制的建立都不是十分完善。而法律调控手段缺席是造成这一局面的重要原因。

与西方国家完善的法制体系相比,我国相关房地产的大法只有一个土地管理法,其他都是规章或通知条例。同样由于土地制度的问题,物权法的出台就更加困难。基本是1998年正式开始起草,到今天已历经八年。物权法其实是民法中的一个主干,如果出台,是对中国房地产法制的重要补充。

在我国,从公权大于私权,到公权私权平等,这的确经历了一个过程。保护私有财产已经写进宪法,物权法是这一法制理念的体现。

核心内容:年限与缴费

主持人:具体来说,目前居民的居住用地使用权到期后如何续期?

嘉宾:《物权法》第四稿草案把居住使用权单独列出来,要求到期前一年须提出申请,这对老百姓来说是比较被动的。因此第五稿草案规定,住宅用地到期以后自动续期。

但是至于70年是不是太短,还在讨论中。我个人认为这就涉及私权和公权的关系。70年后房子老化贬值了,国家需要动用物力财力改造或拆迁,不能因为私有而阻碍了城市更新的进程,一定要注意给原居住人合理的补偿。

主持人:按目前的法律,土地是国有财产,缴纳土地使用费无可非议,但是大家关心到底土地使用费应该怎么缴,缴多少,以怎样的程序缴纳?

嘉宾:这种预期性的规定是比较难定的,例如时间因素;地块的未来价值、国民的未来收入水平现在是无法估计的。另外各区域和地方的情况也有所不同,一刀切的缴纳标准并不实际。我们可以随着时间和情况的发展对法律本身进行补充和完善,但这个法不能因为预期性的要求不确定而迟迟不立。要及时尽快立法,不能总以时机不成熟、某些条文还没法设定为理由,导致整个法律无法出台。我们允许有这样的一个过程。

而执行中避免一刀切的责任落在地方身上,如何把好房地产评估等环节的管理十分重要。地方的收费标准要做到透明统一。

主持人:在土地使用费的收费方式方面,有人提出可以采用逐年递减的方式,您觉得可行吗?

嘉宾:首先是个人土地使用费肯定是要缴的。但是否因私权一点点减少而递减式缴费,还有待讨论。其实,目前很多国家是通过物业税的形式实现土地使用收费的。物业税也就是国外所谓的财产税,里面已经包含了土地出让费。而物业税的征收又必须以物权法出台为前提。另外,物业税是综合性的收费,它是按照平均每年房子的损耗,以及第二年的土地出让费综合起来,由地方相关部门进行评估后收税的。大多数情况,反而因为土地升值较快,这个数字比例是逐年提升的。

私权前提下兼顾公共利益

主持人:专家在谈到《物权法》的可操作性时会提到公共利益,我们该如何理解它对物权法意义?

嘉宾:在物权法中就是公权和私权的平衡,两者发生矛盾的时候,究竟应该哪个优先。这是一个大问题,我比较主张在目前的内容中暂时搁置比较好。

比如美国等西方国家,在上世纪七八十年代的时候出现了城市空心化现象。就是因为很多有钱人到郊区去住了,而市中心的旧房子因为私权,国家很难也不愿意去动拆迁。但是大多数老百姓并不会全盘考虑,其实大环境的改变才会最终提升物业价值。

“李铭买房传”《陷阱篇10》

中介办房贷有苦说不出

□连晏杰

案件:

上次购房未果的李铭并不死心,仍然对二手房投资颇有兴趣,并且再次通过中介公司关注符合意向的二手房源。

李铭注意到某中介公司有一套房源的挂牌价格较低,打听后得知,该套房产的业主由于急需资金,因此愿意以较低价格予以出让。决定乘机吸纳的李铭,吸取了上次的经验教训,拒绝向中介公司交付定金。中介公司安排李铭和卖家见面协商之后,买卖双方迅速达成协议。但是由于卖家资金压力大,因此在合同中对付款时间进行了详细约定,甚至连最后一笔银行贷款的到账时间都“约法三章”,并且约定了每日千分之三的严格违约责任。

学乖了的李铭多留了个心眼,在合同的补充条款中明确,贷款事宜由中介公司全权负责办理,并由中介公司在办妥贷款之后直接交付给卖家。同时,李铭让中介公司审核了贷款的相关资料,中介公司并未表示异议。

之后李铭依约付了第一笔、第二笔房款,哪知到了最后期限即将届满前几天,中介公司却告知李铭,由于他已经购买了数套房屋,因此贷款无法办出,要求李铭对于余款另想办法。卖家在得知该消息之后,要求李铭立即付款并严格按照约定支付违约金。李铭则表示,由于贷款是全权委托中介公司进行办理的,因此应当向中介公司催讨,贷款部分的延期付款违约金,李铭不愿支付。

律师意见:

委托中介办理贷款是二手房买卖中较为常见的,很多购房者认为,既然全权委托中介办理贷款,那么关于贷款的事情就和自己无关,其实这是一种错误的认识。

既然是委托办理贷款就构成了委托合同关系,根据《合同法》的规定,中介公司仅仅是购房者(本人)的代理人,对外不承担任何权利义务。除非购房者(委托人)有证据证明是由于中介公司(受托人)的过错而导致贷款(委托事项)无法办妥,否则相关法律后果只能由购房者本人独自承担。

很多购房者还会提出,中介公司并未对申请资料表示异议,因此贷款责任并不在自身。但由于该种表态绝大多数以口头形式出现,因此一旦产生争议,无法发生作用。

如同本案,对于贷款未能办妥而造成的房款空转,李铭不但要以自有资金进行垫付,同时也要承担延期约定的付款违约金。以中介公司全权负责为由、拒付违约金的理由不能成立,因为中介公司仅仅是李铭的代理人,无法办妥贷款的后果将由李铭直接承担。

因此,购房者不要认为将贷款事宜交付给中介公司办理就事不关己了。购房者最好在签订房屋买卖合同之前就征求银行信贷人员的预审意见,并在办理贷款过程中及时了解进程。(作者为新华律师事务所律师)

记者观察

别让买房成了买空中楼阁

□本报记者 柯鹏

有产者方有恒心。

一旦越来越多购置了房产的人发现,自己花费巨资购置的房产在70年后不再属于自己,这种转变一定是难以接受的。一改再改的《物权法》,最大的问题就是要在住宅年限和缴费这两大方面给老百姓一个明确的说法,给一颗定心丸。

其实,70年的困局并不遥远,深圳已经遭遇“到期土地”第一波的冲击。

媒体报道,进入2000年后,深圳陆续有房地产的土地使用年限到期。主要是房产证登记的土地使用年限或土地出让合同约定的土地使用年限到期。到期土地的大量涌现使有关人士大感诧异,在很多人的意识中,“这应该是十几年后才应该出现的问题。”但是,原本遥远的问题已经不再遥远。深圳市国土局的一位专家表示,到期土地在深圳的罗湖区

比较普遍,“主要是一些商办用地,但也有少量的住宅用地。”目前正在审议中的《物权法》,也许会成为从根本上解决问题的契机。从物权法草案起草到近日的第五次审议,70年的困局都是焦点。第五次审议的草案终于有了不小的一个进步,规定区分居住用地和商业、工业用地,居住用地不需要申请,土地使用权70年大限到期之后自动续期。参与立法的专家分析,修改后的规定意味着,到期后即使拖欠土地转让金,也不会导致自己的“物权”消灭,只不过是负有“债务”,这对房屋的居住使用者的意义完全不一样。

但是,目前的草案对续期的期限、续交土地转让金的标准和办法等没有更具体明确的规定,这还不能让更多的普通购房者完全满意。“但存方寸地,留于子孙耕。”中国人的传统美德,希望不会难圆。

博 客 论 楼

潘石屹:税收要站在同一起跑线上



SOHO中国有限公司董事长 潘石屹

关于税收问题,我一直觉得做企业一定要把基础打扎实,也就是说赚钱多少先不去考虑,无论如何不要在税收和银行贷款上有任何漏洞,地基不牢就麻烦了。

做企业以来,我给财务人员的要求就是:不做一分钱假账,不偷税漏税一分钱。连续几年中,我们都会把交税的数额进行公布,因为公司涉及到好几千名客户,公布一下也可以让人放心。结果去年就出了问题,我们公布的数字是交了三个亿的税,但税收排行榜上显示只有两个

亿,搞得我特别狼狈。之后核实下来,是国家税务总局漏了给我们公司统计一个亿的税,最后终于在税务局的网站上改正过来了。

今年吸取教训,公司的财务部门积极与税务局进行配合,争取不要再出什么纰漏。而且今年6个纳税百强获奖企业里就有两家是房地产企业,除了我们之外还有万科,这说明税务局对于房地产业还是比较重视的。因为其他行业比较古老,该怎么征税都是比较常规的,但房地产业的税,二手房的税,物业的税等方面,和别的行业完全不一样,因此在税收问题上房地产还属于一个新型行业。

去年公布了纳税百强榜之后,房地产业的压力特别大,说在财富榜上占一半人数,但纳税榜上前500名只有1家。现在外界有一个印象,房地产就是坏蛋,就是偷税漏税,但据我了解并不是这样:

第一,今年上半年我们了解到的数字是,全中国房地产行业交税已经是1209亿元,如果全年的话,应该可以超过2000亿

元。应该说,房地产业的纳税占全中国税收总额的比例是不断上升的,到了今年上半年已经占了6.25%。可能有人会觉得这只是一个小数字,但是从房地产从业人员的比例来看,只占到了全中国从业人员的1.8%,而这部分从业人员却占了中国税收总额的6.25%,从人均创造的税收来看,要比别的行业高很多。

第二,房地产行业比较分散,全国有上万家房地产公司,而且并不是营业额就一定和税收、利润成正比。这主要还是由于房地产业里有许多优惠政策,随着市场经济的越来越健全,优惠政策就成了一个不公平的起跑线了,而且是好几道不公平的起跑线。不同类型的企业税收又不一样,像中外合资企业和中外合作企业不一样,中外合作企业和内资企业不一样;此外,开发的产品不同又不一样。规则太多,就容易让人“钻空子”。如果要谈房地产税收的问题,从制度上来说要尽可能公平,让开发商处于同一起跑线上,会更加公平一些。

(整理 唐文祺)

第一现场

市场罹患政策“健忘症”?

二手楼市开始隐性活跃

□本报记者 唐文祺

随着传统旺季“金九银十”的到来,先前受到宏观调控影响的上海二手房市场,开始显现出逐步放量的情形。

记者从上海各家中介了解到,虽然与7月份的二手房市场交易量相比,8月份的整体成交量大幅下滑,但当月上、下旬的市场变化有所差异。汉宇地产市场研究部的统计表明,整体8月份的二手房成交较之7月份减少近4成,尤其在8月上旬,成交量环比下降近70%。但8月下旬10天内的成交量占据了全月总成交量的62.57%,回暖现象较为明显。

中原地产所做的市场调查显示,宏观调控政策连续出台之后,多数卖家选择了保持挂牌价格不变或是提高挂牌价格的措施,仅有17%的卖家选择降低挂牌价格。而针对未来市场走向,买卖双方产生了较大分歧,46%的买家对房价持有“看跌”的态度;而只有少数卖家则预期未来价格将下跌,多数认为房价将继续上涨或保持平稳。

但值得一提的是,虽然二手房成交量大幅萎缩,但成交价格并没有出现明显变化,特别是部分新房、二手房皆有供应的区域,由于受到新房推盘影响,二手

房的成交价格更趋明显。汉宇地产分析师表示,由于新房已经开始抢占“金九银十”的交易时段,因此对二手房成交产生了明显的带动作用。

从中原地产提供的调查结果可以看出,市场刚性需求仍然显著,结婚、动迁及改善居住的购房需求成为主力,所占比例达到了83%,仅有8%的购房者仍然持有投资意向,且其中75%以上选择中长线投资策略。

据美联物业市场研究部人士透露,8月20日之后,市场成交量相较于8月10日之前已经有了明显增长。其中,尤其以中环线附近区域表现显著,平均交易量增幅达到了30%。美联物业上海区域总经理冯泓睿表示,由于自住刚性需求的拉动,上海一、二手住宅市场的交易量均有不同程度的增长态势。

上海中原研究咨询部分析师表示,随着楼市传统旺季的到来,买卖双方的观望情绪将有所减弱。“但不问板块表现各有差异,以普通自住为主的板块,如果板块内一、二手房供应量充裕的话,卖方可能会率先采取降价的行为;而由于豪宅预期价格上涨比例普遍高于普通住宅板块,因此豪宅板块的未来价格将继续保持坚挺,特别是市中心地段。”