

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹

地址: 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/

转到 链接

(上接 C9 版)

# 十大争议话题 搅动 2006 中国楼市

## 话题 5 房地产税推高还是平抑房价?

►► 争议点:购房压力

□本报记者 柯鹏

对于千万焦心的购房者和售房者来说,今年有一种切身的感受,房地产税多了。

房产买卖营业税开征了,空悬了12年的二手房买卖个人所得税强征了,就连土地增值税,也在京沪一些大城市运转起来。“即便个人所得税不按照20%而是按照总额1%,土地增值税也是按照1%来征收,今年的房屋出让方的税赋压力也是以往不能比拟的,再算上契税、印花税等其他税费,至少占到了整个房产交易金额的近10%,这是一笔不小的数字。”一位中介店长告诉记者。

于是,为了能够尽量减少税赋的压力,每一次税则宣布到真正开始征收的空档期,都成就了一轮避税大战。特别是8月1日开始征收二手房买卖个人所得税前的半个月,各大城市的房地产交易中心被赶抢末班车的房产上下家挤得水泄不通;中介们更是忙得不亦乐乎,二手房当时成交量都有数倍的激增。

但是,一旦正式征税开始,二手房市场顿时冷清不少,“有价无市”成了常态。绝大部分对于后市继续看好,并

且不致资金链告急的售房者都选择了转移税赋。毕竟,这营业税、个人所得税和土地增值税本来都是卖方税赋,一旦转嫁给买方,房价顿时又蹿高了一层。“北京的二手房价格一直居高不下,有一部分原因就是卖方不愿承担税赋损失,将这种压力转嫁给买方,抬高了房价,而一些急于购房的刚性需求者不得不承担。”北京房地产一位分析师表示。

当然,税务部门并不承认这个说法,强调这些税种大多是早就应该征收的正式税种,只是此前一直没有贯彻到位罢了。不少专家也认同这样的观点,并且认为完善税则和开征一些税种,有利于最终平抑房价。

“这些税是应该征收的。如果想把税收体制建立完善,这是必然走的一步。对于房东来说,他们想转嫁成本给买家,但今后很多的投资人和投机人消失蒸发,市场萎缩,买房者会变得强势。在这种情况下,房东缴税并不能把房价提高,而是说要在房价不变的情况下压缩投资预期。”易居研究院信息中心副总监于丹丹指出。

只是,如果相关的其他配套政策不能全部贯彻落实,这征税以平抑房价的效果,我们何时能看到?

## 话题 6 物权法如何加速推进?

►► 争议点:70年产权

□本报记者 李和裕

好事多磨。

历时4个年头,6次提交审议的物权法草案已创下了全国人大立法史审议次数最多法律草案的纪录。由于这部与房地产业密切相关的法律既涉及了国家的基本经济制度,同时还关系到千家万户的具体利益,审议过程十分谨慎。而在今年的两次审议中,实现坚持社会主义基本经济制度与对国家、集体和私人的物权给予平等保护的有机统一,成为物权法推进过程中最被业内津津乐道的地方。

在今年8月于十届人大二十三次会议上进行的第五次审议中,业内首先欣喜地发现,新修改后的物权法草案首次明确提出“国家坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度,保障公有制经济的巩固和发展,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展,保护国家的、集体的、私人的合法权益。”

“这是一次由量到质的跃进,其含义就是,‘私权’终于可以和‘公权’平起平坐了。虽然许多法律细节还有待进一步敲定,但立法的指导思想得以确立。”易居房地产研究院高级评论员杨红旭指出,“从某种程度上,这也无异于给广大业主吃下一粒‘定心丸’。因为房地产是高价值的耐用消费品和投资品,也是绝大多数家庭的主要财产,只有加强保护私权,才能让民众放心地消费和投资。”



物权法草案中对私权的加强保护让广大业主吃下“定心丸” 资料图

当然,除了保护私权的大原则,最让老百姓“耿耿”难以忘怀的就是70年产权的问题。对此,五审草案也明确“住宅建设用地使用权满70年后自动续期,续期的期限、土地使用费支付的标准和办法,由国务院规定。”不过,在今年10月十届全国人大常委会第二十四次会议上,第六次提交审议的物权法草案让人吃了一惊。六审草案依然肯定了70年期限以后依照法律规

定办理延续手续,但从字面上删掉了需要支付延续费用的问题。

业内人士在新草案此举是否意味着70年到期后就不用支付费用的问题上也存在争议。“站在立法角度,有关70年期限的规定,物权法的每一篇在措词上都是有区别的。从严格意义上讲,现在明确了期限到后要依法办理续期手续,但并没完全说办手续就不要收

费。”上海新华律师事务所的连晏杰律师表示。

无论如何,专家认为,物权法草案至今在老百姓关注的问题上给出了一些规定都是民心所向的,且目前来看,其中的许多重大问题已基本得到解决。我们也深切地冀望,它的最终面世会有助于改进当前房地产业中存在的一些问题。

## 话题 7 个人集资建房有无可行性?

►► 争议点:反抗暴利



个人集资建房遇难题 资料图

□本报记者 唐文祺

自发于民间的“个人集资建房”初现于2004年,这个时间段正好是各地房价飞涨、房地产暴利横生之时。个人集资建房始作俑者一呼百应,放在这种大背景之下来看,被称之为“反房产暴利”的民间力量不无道理。

2004年底,北京首例个人集资建房倡议引发轰动。作为集资建房倡议人,于凌涅从此一夜成名。集资建房倡导书中,低成本成为最抓眼球之处,如集资建房可省略销售利润、广告销售费用、项目贷款利息和相关灰色营销等费用,而用现在的眼光来看,集资建房节省掉的恰恰是开发商营造出的暴利部分。

一石激起千层浪,个人集资建房的潮流迅速波及全国。大连、杭州、石家庄、南京、成都等地纷纷提出“集资建房”计划。但作为新生事物,个人集资建房的发展路途并不一帆风顺,虽然有业内专家对其可行性表示认同,但更多人皆对其运作过程中可能出现的问题及风险表示质疑。

时隔半年,北京合作建房的首倡者于凌涅选择与万通公司进行合作,当时的媒体报道普遍采用了“招安”这个说法,但兜兜转转之后仍没了下文。而在去年宏观调控的风暴中心上海,随着房价的调整,个人集资建房则酝酿变身成为团购。虽然在上海家圆负责人的眼中,这种上海购房联盟的形式只不过是达到合作定制建房最终目的的一种手段。不过需要说明的是,联盟行为最终仍是不了了之。

随着时间的推移,个人集资建房始终停留在“乌托邦”状态。不过,今年从温州传出了集资建房者通过开发商拿到土地的消息,这无疑成为一线曙光。但温州模式的个体性似乎无法在其他地方进行复制,“堂吉柯德”们的勇敢难道真的只能验证在风车之上?

业内专家表示,个人集资合作建房在目前的政策法规中处于模糊地带,没有明确禁止,也没有明确提倡。但这种行为是对于现行住房制度表示无奈的一种信号,如果按照他们原先拿地、定制、造房的系列计划,“刀耕火种”的原始方式注定很难成功。随着社会住房保障体系的完善,个人集资建房“昙花一现”似乎是必然的。

## 话题 9 住房保障制度怎样改进?

►► 争议点:地方执行

□本报记者 李和裕

今年,政府出台了不止保障性住房政策,其中最为重要的莫过于“国六条”提到的,重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用房和廉租住房,并且被提上日程。有评论人士甚至指出,“国六条”所表明态度,宣布了我国在住房问题上市场化政策取向的终结,回归到社会化。

“国六条”出台前,建设部公布的“70个地级以上城市尚未实施廉租房制度”的消息,给城市低收入家庭的安

居梦泼了一盆冷水,也给那些政令不畅、执行不力的地方政府敲了一次警钟。“国六条”出台后,中央有关部委和各地政府纷纷出台了一些重要的配套政策措施,如土地出让金部分收益用于廉租房建设;京沪粤等一线城市发布住房建设规划,对保障性住房建设做出相关要求等。

前不久,建设部下达“最后通牒”,要求各地政府加快完善住房保障制度,并表示将于明年一季度检查各地落实住房保障规划尤其是廉租房开工建设等具体情况。但业内人士表示,在保障性住房



天津市民在一次住房销售会上争抢经济适用房 新华社图

制度的实施过程中,存在的阻力不小,需要政府克服、解决的障碍还很多。

“基于住房保障产品的性质,对一些重自身利益的地方政府来说,操作此类房屋就没什么驱动力。”易居房地产研究院高级评论员杨红旭指出。所以,不少业内人士还提出,需要建立住房保障工作责任制,纳入政府考核内容也许就能保障政策的贯彻落实。

还有备受关注的“70-90”结构调控、限价房等要求的提出,成为住房保障体系的重要一环。不过,如中国社会科学院金融发展研究室主任宛奕容等

一批专家指出,此轮调控提出了限比例、限面积、限价格的“三限制”政策,这是政府通过强制性的方式来调整目前不合理的住房结构,但用行政的方式来限定住房市场价格可能不是件容易的事情。当然,目前我国各城市住房保障制度的完善程度不尽相同,各有各的复杂情况。在业内人士眼里,住房保障制度的确立不难,但在执行上仍会有问题产生并需要合理解决。在制度可操作性、资金保障、正确导向、适当鼓励、执行监管等方面的多管齐下,很有必要。

## 话题 8 限制外资究竟有无成效?

►► 争议点:谁是游资

□本报记者 柯鹏

早在今年年初,一些代理行就纷纷预言,2006年将作为国内房地产投资市场最让人期待的一年。限制外资炒房的171号文横空出世,的确让市场愕了好大会。

赞成者有之,“暗赌人民币升值的外资大肆买房,推高了一线城市的房价,限制理所当然”;反对者亦有之,“外资只占整体购房比例不到1%,对于国内房地产市场利大于弊。”然而当正式政策已经出台时,市场关心的已经是“自住”和“自用”这两大基调为核心的这则“限外令”,究竟能不能产生功效,平抑市场的躁动?

近半年的市场答案并不乐观,至少机构投资者并没有停手的打算。

从外资进入中国楼市的路线图来看,7月之前,境外基金在中国,尤其是京沪两地掀起了一股整栋收购的热潮,除了之前青睐的商办物业外,高端住宅也成为他们眼中的“香饽饽”。7月之后,大摩、渣打、花旗、凯雷等外资机构巨头在短暂的观望后,继续狂飙突进。

“我们认为,目前正是一个购买住宅项目的好时机。”仲量联行分析师指出,许多投资者相信,虽然受宏观调控的政策影响,但上海住宅市场的价格从长期来看依然有着很大的上升潜力。“宏观调控绝对是件好事。”恒隆集团董事长主席陈启宗道出了奥秘:内地房地产业刚兴起不久,经不住调控和经济周期等外部冲击的公司很多,“我来买就是了”。

易居中国研究院高级评论员杨红旭表示,尽管短暂的观望过后,境外基金仍将继续前行,进入开发领域的外资步伐仍有加快的趋势,但是境外个人购房已经陷入迷茫,主要是因为各地迟迟没有出台相关细则,而这一领域恰恰是171号文严加打压的热线对象。另据渣打银行的研究,今年上半年撤离中国的热钱达240亿美元,估计第三季度的热钱流入为负值。由此看来,外资流入房地产的形态发生了变化,可以说正朝着“171号文”设定的方向转型。

我们可以肯定的是,至少现在来看,外资机构投资中国楼市的步伐会更加谨慎而不会停止;另一方面,限制外资个人炒房的细则尚待推出,能否真正挡住这些所谓的炒房游资,还要看地方政府的努力。

## 话题 10 期房该存该废?

►► 争议点:预售利弊

□本报记者 李和裕

在今年“国六条”掀起新一轮房地产调控风暴之前,一场有关商品房预售问题的争论已经让开发商玩了一把心跳。在3月份召开的全国“两会”期间,33位人大代表联名向全国人大提交了一份取消商品房预售制度的议案,期房存废之争再次成为了楼市关注的焦点。

说“再次”,是因为该问题由来已久。去年8月,中国人民银行房地产金融分析小组发表了《2004年中国房地产金融报告》。报告中指出,当前房地产市场上很多市场风险和交易问题都源于商品房新房的预售制度,鉴于目前经营良好的房地产商已经积累了一定实力,因此可以考虑取消现行的房屋预售制度,改期房销售为现房销售。

报告的这一内容传出后,市场便一阵沸腾。有关网络民意调查显示,九成网民赞成取消期房预售制度,开发商方面更是如闻惊雷,并纷纷跳起来自辩。

显然,这一制度之争的实质是一场利益之争,是购房者与开发商的一次冲突。消费者方面认为,取消期房

对消费者来说,可以促进信息透明,从而规避期房风险,并终结市场上的期房炒作投机,改变购房人在买卖过程中的弱势地位。开发商方面则自然投反对票,他们认为楼市泡沫和期房并没有关系,期房销售存在的问题主要是管理上的事情,不能因为管理不善,就去否定它。而且这样非但治不了本,还可能因为现房销售模式融资成本高、资金周转期长,使得众多开发商陷入资金危机,给楼市带来更大的风险。

业内专家在期房问题上也是看法不一。有的认为商品房预售曾经发挥了重要作用,但随着形势发展其弊端不断显现,可以考虑取消;有的认为从长远来看商品房预售可以取消,但因为目前条件不够成熟而应暂缓考虑;也有的认为商品房预售作为一种世界各国通用而可行的销售形式,从长远来看也不能取消。

看来,这场争论在楼市发展的过程中还是会继续下去,而无论结果如何,对市场的影响都是巨大的。既然现在问题已经存在,惟希望在市场各方的思想碰撞中,楼市能保持健康发展,购房者的利益也能得到切实维护。