

### 2007年上海新房市场未见开门红

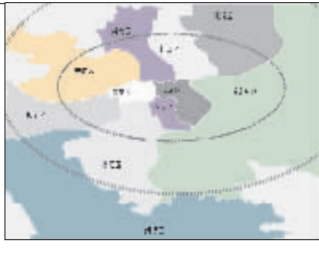
政策利空加上资金分流,上月上海新房供应和成交均显疲态



详见 A10

### 2007年上海二手房市场继续下滑

投资客抛房炒股,上月上海二手房价格延续着去年年底的跌势



详见 A11

### 上证第一演播室特别节目

外资逆势加码,2007年楼市资本变化还看调控落实



详见 A12

## “杞人忧天”系列 (三)

# 买房卖房,2007还要理的一团乱麻

【策划人语】

谈过了土地源头和金融支柱,房地产市场的根本还是房屋的买卖,这事关天下的交易问题。

2006年,房地产交易环节出了不少大政策,所得税、增值税和营业税等税收政策搅动楼市,二手房的交易秩序也得到了不少的整顿,房地产持有税也在坊间流传。然而,无论是税赋手段还是交易政策,贯彻力度和实际效果仍然值得探讨。随着2007这个调控政策落实年的到来,这些效果迷雾有待冲破,这团乱麻还得硬着头皮理下去。(柯鹏)

## 一手房交易 捂盘现象杜绝难

□本报记者 于兵兵

“楼盘还没有拿到预售许可证,现在不能卖。”近日,上海浦东某大型住宅楼盘的五期销售人员告诉记者。记者走进小区,冬日午后阳光下,小区寂静无声,园林景观温馨明媚,8幢住宅楼内外部工程已经全部完工,甚至清理得一尘不染。周边居民告诉记者,五期房源早已竣工并修整完毕,却迟迟不见开盘。

据记者了解,该小区的楼盘销售价格已经从四期的均价5300元/平方米一路涨至目前的8300元/平方米。“开发商打算等待附近的大卖场和地铁站建成,再卖出新一轮高价。”一位知情人士称。尽管一些购房者纷纷质疑开发商早已拿到房产证,只想捂盘待价的行为,但销售人员坚持称房产证还未拿到。还有销售人员告诉记者,开盘时间可能要等到今年5月,均价将超过万元。

去年7月,建设部、国家发改委、工商总局联合发出通知,称将进一步整顿规范房地产市场秩序。其中一项重要内容就是加大对房地产交易环节违法违规行为的整治力度,加强商品房预售许

可管理,房地产开发企业取得预售许可证后,应当在10日内开始销售商品房。

“房子建好几个月了,我们无法理解房产证为什么迟迟办不下来。”一位购房者询问,如果是开发商故意拖延办理房产证的时间,这一过程的监管如何落实?

另外,根据建设部等三部委的《通知》内容,进行严格监管的除了捂盘行为外,还包括未取得商品房预售许可证的项目,房地产开发企业不得非法预售商品房,不得以认购、收取预定款等各种形式变相预售商品房。

《通知》要求,各级房地产管理部门要抓紧建立健全商品房(销)售合同网上即时备案系统和房地产交易信息公示制度,商品房基本情况、销售进度、权利状态等信息应及时、全面、准确地在网上备案系统和销售现场进行公示。

“虽然目前一、二线城市中多数已经有了网上商品房销售备案系统,但绝大多数中小城市的购房者无法从公开信息渠道了解市场内的商品房销售情况。这也是未来全国房地产交易秩序完善的重要工作内容。”华东某市的一位房地产人士告诉记者。

## 二手房交易 旧洞堵住补新洞

□本报记者 于兵兵

对于二手房交易环节的管理,建设部等三部委也在去年7月发布的整顿规范房地产市场秩序的通知中重点提及。《通知》称,对于房地产经纪机构利用虚假信息骗取中介费、服务费、看房费等费用,在代理买卖过程中赚取差价等违规行为要依法查处。但是,该政策要求仅是框架性的,并没有出台制度性措施以保障政策的落实。

而今年初,《关于加强房地产经纪机构规范交易资金账户管理有关问题的通知》的正式出台,被房地产中介行业称为全面治理经纪人挪用二手房交易款的强有力新政。

《通知》明确,房地产经纪机构和经纪人员不得对交易双方隐瞒真实的房屋成交价格等交易信息;不得以低价购入(租赁)、高价售出(转租)等方式赚取差价;房地产经纪机构代收代付客户资金时必须通过银行专用账户转账,不得支取现金。

“这意味着所有的二手房交易款在银行有了专门的独立账号,中介和买卖双方均没有权力单独从账号中提款。”上海中原地产的一位金融分析师告诉记者。市场人士还表示,此前大型中介机构已经落实了专款专户的管理办法,新政仅针对中小中介机构有所影响。

不过,关于中介方面的规范管理看似井然有序,但随着房地产交易和金融形势的日趋繁杂,一个新的违规做法正在中介行业流行开来。

“我们可以为用户办理按揭服务,不需要出具贷款用途,也不需要是从二手房购买目的出发,在代理买卖过程中赚取差价等违规行为要依法查处。但是,该政策要求仅是框架性的,并没有出台制度性措施以保障政策的落实。”

而根据建设部新近发布的《注册房地产估价师管理办法》和《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》,房地产评估环节可能受到严格监管,“还是那句话,政策的关键是落实情况如何。”市场人士称。



史丽摄



交易环节调控对房地产市场的良性发展意义重大 徐汇摄

## 交易环节税 调控作用仍有待检验

□本报记者 于兵兵

曾经有人把税收视作平抑房地产投资热情的最有效的调控工具之一。然而,即便所得税、增值税、营业税等多种税负已经或即将来袭,税收政策所承载的调控希望能否变成现实,仍有待检验。

### 所得税:地方执行态度宽松

去年7月,《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》正式下发,对于二手房转让需要缴纳个人所得税作了进一步明确,此税收新政又被专家称为直接导致去年下半年房产交易量下滑的重头政策之一。但根据记者的广泛调研,大量地方城市采用了较宽松的征收审查办法,令售房人更多地满足核定征收的要求,进而调低个人所得税的交纳总额。

举例来说,以房产原值70万元、售价100万元计,房产转让时需要缴纳的个人所得税如果按差额20%计,为6万元;如果按全额1%计,即1万元,以核定税率代替差额税率的好处不言而喻。

而据记者了解,截至目前,华东地区多个城市均采用了核

定征收的办法。“想出具原值就出具,不出具就是不用出具。”此前,当记者向某市地税局人员询问房产原值是否一定需要出具时,该工作人员回答。该人士同时表示,核查房产原值手续繁杂,加上地方政府需要在税收上保证稳定的房地产走势,核定征收已经成为二手房转让时征收个人所得税的主流。

### 增值税:规避空间不可小觑

同样是国税总局关于房地产市场的一纸税收通知,在今年的房地产市场内引起了前所未有的轩然大波。本月1日,国税总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》正式开始执行。从此,房地产开发企业在进行房地产项目清算时将面临严格的土地增值税清算。

有专家预测,如果严格清算土地增值税,一些房地产开发项目将面临最高数亿的税负压力。“虽然只是对增值部分征收累进税率,但是大多数开发商都不曾预料清算土地增值税的新政会如此快速地出台,因此多数需要缴纳的税款已经挪作其他项目成本,土地增值税的清算可能直接导致开发商资金链断裂,同时收益率大打

折扣。”上海兴海房产综合开发公司的一位高层向记者表示。

也正因此,新政出台后两天内,房地产股在内地和香港的资本市场全部陷于恐慌。不过,恐慌过后,股市信心还是逐步修复。究其原因,除了较理性的投资者能分辨不同企业的不同财务状况外,一个重要因素就是开发商在执行方案中看到了可以避免足额交税的空间。

按照《通知》精神,如果开发商因拒不提交纳税材料等原因无法进行清算,税务机关“可参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况,按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税”。

“这些不确定性因素都可能成为清算的阻力和部分开发商突破政策的空间,政策具体效力多大,还得看地方细则的出台和落实。”有市场人士表示。然而,在严格清算土地增值税政策公布近一个月后,市场仍未看到一份完整的公开的地方税务部门关于土地增值税清算的操作细则。

### 持有税:落地概率依旧不大

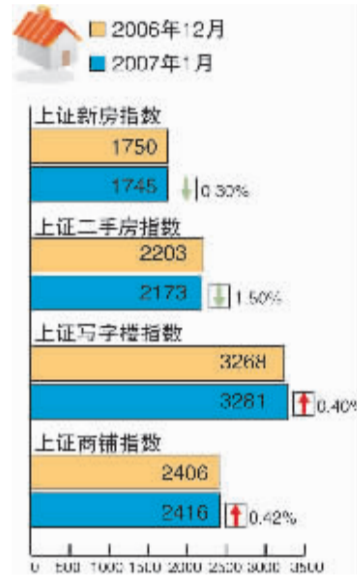
近期,另一个与税收有关的房地产调控传闻是物业持有

税。讨论源于某房地产业直接管理部门相关负责人的一次公开言论,该人士称,可以考虑通过对大户型征收“持有税”的办法来保证住房结构调控政策的顺利推进,如120平方米以上大户型可以征收一定数额的物业持有税。

消息一出,引来舆论一片哗然,与土地增值税政策不同,对持有税的评价,业界似乎更多褒贬。“对大户型的面积如何确定?这种确定如何能得到公众信服和认可?为什么居住面积大就要额外交税?这些都会成为公众广泛质疑的话题,简直没有可操作性。”一位业内人士向记者强烈表示了对这一提议的反对。

易居房地产研究院上海区副总经理于丹丹则认为,这一提议很可能是决策层在出台大型政策前的一种市场摸底。在《物权法》及物业等一系列重要政策出台前,政府官员及专家学者通过“吹风”方式向市场探听虚实的做法此前时有发生,主要目的是观察市场对可能出台的新政的反应。“如果目前的政策调控迟迟未见成效,不排除新税种出台的可能。如果都能有效落实,显然不需要更多约束需求的政策。”她称。

## 上证房地产1月指数



张大伟制图

## 楼市评弹

### 廉租房3C论



□柯鹏

传统春节将至,建设部又给广大民众带来了好消息:“今年年底之前,全国所有县市都要建立廉租房制度”。

“真!大庇天下寒士俱欢颜!众所周知,廉租房是国际通行的保障低收入者居住权的做法,但在国内,曾经几乎所有的城市都对此缺乏重视,建设规模大大落后于城市发展。现在,这样的现状终于有了改变的趋势。”

廉租房制度坎坷,除了那些不必要的担忧外,一个重要原因还在于一些地方不停粉饰而不干实事。动不动就“几个几千万”,落到实处的却总也看不见。窃以为,这种“波将金村”似的做法更为不可取,似乎回到了久远的“五驴表”的时代——“我这一块表,在农村可以买五头毛驴!”当时,赵树理针对一些文学作品对农村情况多粉饰夸张而批评说,农村的情况不像许多作品描写得那样好,“农民还受苦,城乡差别还很大。”

庆幸的是,我们的建设部没有“家丑不外扬”,除了点名批评了145个尚未建立廉租房制度的城市,给出了今年的建设大限外,还直指了廉租房发展中的五大弊病,特别是廉租房制度覆盖面低;部分城市还没有建立廉租房保障对象档案,申请、审批、退出机制不完善;相当数量的城市,廉租房建设进展缓慢等等,这都是根本性的问题。廉租房制度带有普遍性,因为它是民生之所在。晏阳初曾说,“三C”为制度之根本,就是孔子(Confucius)、基督(Christ)和苦力(Coolies)。比较具体地说,是来自远古的儒家民本思想,来自近世的传教士精神和来自四海的内忧外患和智慧。廉租房制度意在服务大众,套用一下,也应有自己类似的3C,其中,这“民为本”的精髓切不可忘。

## 记者观察

### 调控交易环节,楼市需要一针“安定剂”

□本报记者 李和裕

是此次政府宏观调控的重要组成部分。”中国指数研究院副院长陈晟当时就向记者表示,“无论是何种措施,政府的目的是希望进一步打击炒房、稳定房价。而从结果来看,政府还是决定从年限上而非税率上来加强税收调控,主要为的还是一个执行力问题。”

陈晟还认为,今后,围绕节能、满足基本居住需求的调控主基调不会改变,房地产税制改革也将围绕这些一贯的方针展开,对投资者、资源占有者的影响也会逐步显现。同时,一些开发商也意识到,房地产税的清算成为未来政府控制房地产投机行为的必要手段。

另一方面,为培育一个规范稳定、良性发展的房地产市场,国家也加大了对楼市交易秩序的整治力度。去年下半年,建设部、发改委、工商总局先是发布《关于进一步整顿规范房地产市场秩序的通知》,后又召开“全国整顿规范房地产市场秩序电视电话会议”,严厉的房地产市场秩序整治风暴就此刮起。今年年初,又出台了房地产经纪人行业资金监管政策,防范二手房交易风险被放到重要位置。

根据三部委作出的部署,将在全国范围内集中开展为期1年的房地产市场秩序专项整治活动。包括未取得预售许可证擅自销售,捂盘惜售,囤积房源,未取得预售许可证发布预售广告,合同欺诈,在经纪活动

中赚取差价等6类违法违规行为,为将在这次房地产市场秩序专项整治活动中被重点查处。目前,各地也已经展开行动,检查、曝光、处罚……房地产交易行为被套上“紧箍咒”。

在业内人士看来,政府开始整治房地产市场交易过程中的“痼疾”,也是对此轮房地产市场调控的进一步落实。不过,从当前的情况来看,房地产市场秩序仍需进一步规范。国家发改委日前就指出,一些房地产企业规避型结构调整规定,变相囤积房源,哄抬房价、损害消费者合法权益的行为时有发生,这些也会影响市场预期稳定与否,因此不容忽视。