



不要拿房产税吓唬自己

■特约撰稿人 王毅敏
编者按:

这些年随着房价的不断上涨,每隔一段时间都会实施一次调控。伴随着每次调控,都会有不同的声音出来,而有关房产税实施的消息也是层出不穷,就在去年就有人撰文说:房产税明年就要实施,抓紧卖掉自己手里的房子。那么,房产税到底什么时间实施?房产税实施之后会出现大量抛售现象吗?会导致房价狂跌吗?

A. 最近国家关于房产税的信息

国务院新闻办公室在今年2月23日上午举行了新闻发布会。会上,在答记者问部分,有记者提出关于房地产税的问题:最近楼市暴涨,不少人再次将征收房产税作为抑制高房价的救星,国务院年前还出台了《关于创新政府配置资源方式的指导意见》,提出支持房产税的探索创新,这是否意味着在推出房产税的征收问题上正在加速。

对此住房和城乡建设部副部长陆克华的回答是:这个问题是十八届三中全会明确的改革任务,要加快房产税立法,并适时推进改革。有关部门正在按照中央要求开展工作。

这个回答仅表明在加快房产税的立法上,是按照中央的要求在开展工

作,至于什么时间能够完成,并没有具体的时间表。在2017年1月11日,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于创新政府配置资源方式的指导意见》的文件中,提出“支持各地区在新型城镇化、国资国企改革、区域性金融市场和金融机构、房产税、养老和医疗保障等方面探索创新。”这也只是说要在房产税方面做探索与创新,还处于探索阶段。那么究竟什么是房产税,为何一些人总是盼望着房产税早日出台呢?

B. 实施房产税目的何在

房产税是以房屋为征税对象,按房屋的计税余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的一种财产税。一方面,房产税可以为筹集地方财政收入做出重要贡献。另一方面,征收房产税有利于加强房产管理。税收是调节生产和分配的一个重要经济杠杆。对房屋所有者征收房产税,可以调节纳税人的收入水平,有利于加强对房屋的管理,提高房屋的使用效益,控制固定资产投资规模。

若房产税能够对房屋所有者的多套房屋征税,则可以抑制房产投资和投机,阻止房地产市场泡沫化,促进宏观经济的协调稳定发展。

C. 上海与重庆试点房产税的情况

2011年1月28日起,经国务院同意,



资料图片

上海、重庆率先开展个人住房房产税改革试点。

【上海】据介绍,上海开展对部分个人住房征收房产税试点实行差别化的比例税率,即:适用税率暂定为0.6%,但对应税住房每平方米市场交易价格低于上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率可暂减为0.4%。“上年度新建商品住房平均销售价格”由统计部门每年公布。上海市有关部门负责人还介绍,试点过程中应税住房计税依据为参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值。

试点初期,暂以应税住房的市场交易价格作为房产税的计税依据,房产税暂按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳。

以一个三口之家的上海居民家庭(夫妻双方加上未成年子女)为例,如果这个居民家庭原来已拥有一套50平方米的住房,现又新购一套110平方米的住房,该居民家庭全部住房面积为160平方米,人均住房面积为53.33平方米,未超出人均60平方米的免税住房面积标准,因此,该家庭此次新购的这一套110平方米的住房可暂免征收房产税。

如果这个居民家庭原来已拥有一套150平方米的住房,现又新购一套110平方米的住房,全部住房面积为260平方米,人均住房面积为86.67平方米,已超过免税标准,此时该居民家庭新购住房中超出上述标准的部分面积即80平方米须按规定缴纳房产税。

而如果已有住房的人均面积已超过免税标准,则新购住房的全部面积,均按规

定缴纳房产税。

【重庆】重庆主城9区内存量、增量独栋别墅,新购高档商品房,外地炒房客在重庆购第二套房,将被征收房产税,其税率为0.5%~1.2%。

重庆市个人住房房产税税率征收标准为:独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房,税率为0.5%;3倍(含3倍)至4倍的,税率为1%;4倍(含4倍)以上的税率为1.2%。

在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套(含第二套)以上的普通住房,税率为0.5%。

2016年上海市不含退税部分税收总额是146666151万元,而房地产税(房地产公司缴纳税、购房者交易税及保有环节税)为1709549万元,所占整个税收的比例为1.165%。也就是说整个房地产行业所缴纳的税还不足上海税收的1.2%,那么房产税就更显得少得可怜。

已经试点6年的上海与重庆,并没有因为实施房产税使房价得到遏制,从2011年上海实施房产税当年房子单价19168元,到2016年单价49515元,房价上涨了3万多元,说明房产税并没有遏制上海房价上涨。

D. 房产税实施的基础

从发达国家的经验来看,无论从完善税制的角度,还是促进房地产价格稳

定的角度,开征房产税都是大势所趋。但从中国的客观现实来讲,开征房产税是一项系统工程,还有许多问题需要解决:

(1)首先是征收范围的问题。在重庆的房产税方案中,最大的问题在于高档房的界定。

而上海的方案只针对新增房地产,这就意味着存量不符,以往拥有数套房产的人将成为最大的受益者。而对新的购房人(他们可能正好是房屋的真实需求者)而言,加重了负担,会造成明显的社会不公。

(2)其次是税率如何确定。假设房产税率很低,房地产价格上涨率高于该比率,则该税率对抑制房地产投机并无实质意义,房价还会继续上涨。如果税率过高,又会不利于房地产行业稳定发展,而中国的经济增长在很大程度上依赖房地产业的发展。

(3)还有房产价值评估问题。房产价值具有很强的不确定性,和区位、房型、小区环境、周边环境、物业等因素有关,如何动态地评估房屋价值将是一项浩大的工程。

上述几个条件目前一个都不具备,所以实施房产税尚不成熟。

E. 房产税对大多数人影响不大

上述已经提到实施房产税目的在于调节财富的二次分配,在于通过对持有过多房产的家庭征收一定数量的房产税来补贴社会低层家庭。

去年的中央经济工作会上明确提出了今后房地产改革的方向是:建立购租并举的房地产机制。

2016年6月3日国务院办公厅印发的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(以下简称《意见》)中,指出全面部署加快培育和发展住房租赁市场工作。

一是培育市场供应主体。发展住房租赁企业,提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务,规范住房租赁中介机构,支持和规范个人出租住房。

因此,已经进行了6年房产税试点的上海与重庆实施房产税首先不是对所有房屋都征收,而是按照一定的规范,保障每个家庭基本的居住之后,再对多余的部分,或者是超出平均住房面积、套数以外的住房,征收房产税。

同时,即便是对个人用于出租的房屋征收房产税,这些税收也会转嫁到租房者身上。在这样的情况下,通过征收房产税并不会影响到每个家庭,大面积抛售住房也不现实。无论在何种情况下,中央和地方政府都不会允许房价出现暴涨与暴跌的情况。

更高一些,并且更趋同一一些。这并不是说你你和邻居会成为多么好的朋友,但最起码你受到的干扰可能会少很多,楼道里玩耍的熊孩子能少一点,楼下或者车库里没人用钥匙划你的车,这些东西有时是你花钱都买不到的。

漯河恒大名都作为片区目前少有的在售大品牌楼盘,已成为周边公务员、企事业单位高管、教师等城市高知精英人群置业的“不二选择”。从陌生人到邻居,从邻居再到朋友,从朋友再到事业伙伴,从事业伙伴再到社区家人。生活于恒大名都,与高端圈层名士为邻,与高知精英为伴。

无理由退房

2015年起,恒大承诺“无理由退房”,从品质和性价比上上下下功夫,建造老百姓满意的好房子,让所有业主无忧购房。同时,项目将6000多条“精品标准”贯穿于项目施工、建立、验收等流程,确保购房者享受到精致的装修品质和工艺。恒大集团拥有专业的团队与眼光,系统地理解不同消费者对居住生活的需要,创造性地运用设计、技术和提供服务展现自我、和谐共生的理想生活空间。不断深化研究,因地制宜地保护环境、改善环境,形成人与自然的和谐、可持续发展。

恒大鼓励一切能提升效益的科学方法,但唯独不能打购房者的主意。其强调“坚持让利于民”,利润主要来自于合作伙伴的让利。

据了解,漯河恒大名都、恒大御景首付仅需2成起,优惠高达17万元。置业安家,恒大无疑是追求品质住宅人士的首选之地。



匠心恒大 暖春盛惠 品质护航



恒大名都业主室内一景。

图片由恒大地产提供

■本报记者 赵敏
对于普通老百姓来说,买房子是件大事,花掉多年积蓄当然要买套称心如意的房子。如果选不准,肯定会后悔。不具备专业知识,很难比较哪个房子更好,这种情况下,最简单也最有效的办法就是选择品牌开发商。大品牌开发商,凭借其雄厚的实力、丰富的经验、注重品牌维护的理

念,让购房者入住更安心。

建筑质量
建筑工程的好坏很大程度上决定了今后入住的生活质量。如果遇到野蛮施工,不按照施工标准、规划标准建房的开发商,购房者不仅仅在楼体质量上难以得到保障,还有可能在验收过程中出现与规划

不符而导致无法办理房产证的情况。开发商如若没有多年建造经验,在空间利用、合理布局方面就难以维系采光、动静分离、公摊合理之间的平衡,从而进一步降低居住舒适度。恒大地产从品质和性价比上上下下功夫,努力建造老百姓满意的好房子,让所有业主无忧购房。同时,项目将6000多条“精品标准”贯穿于项目施工、建立、验收等流程,确保购房者享受到精致的装修品质和工艺。

物业品质
买房一阵子,住房一辈子。物业服务的质量,社区安全、园林环境包括硬件维护的水准,处理投诉、上门维修的及时性、态度、技术等看似是小事,但真的影响业主心情。许多住过物业服务特别好的社区的人最能感同身受。业主生日会、社区运动会、业主观影节……大品牌开发商会经常组织各类业主活动,对业主情感的维系远超过普通开发商。

在恒大名都,面带微笑的物业服务人员,是社区另一道靓丽的风景。社区由具有国家一级资质的金碧物业提供管家式贴心服务,先进的管理模式、独创的1530服务体系、安全及全面的安防系统、全天24小时的贴心服务,让业主的居家生活更安心、更舒心。同时项目每年还会组织业主举办各类邻里友好活动,如观影季、生日趴、运动会等为业主提供了精彩丰富的业余活动。

居住人群
愿意为美好生活支付更高价格的人在总体修养、审美、生活观、价值观方面会

子,也许你是整日面对购房者的置业顾问……对于买房,每个人都会有自己的感受。在此,“我和房子的故事”欢迎大家欢迎大家挥笔写下自己的真情实感,以纪念曾经艰难、无助、心酸但又值得骄傲的过往。投稿信箱: chahua.123@163.com

有房,有爱,才有家。
为了拥有这个梦寐以求的家,有人无奈地啃老,有人光荣地加入“房奴”大军,不论多苦,无论多难,只在这个城市拥有一处真正属于自己的栖身之所。房子,注定承载了太多的故事。
也许你的买房过程很艰辛,也许你还没找到心仪的房

扫一扫
有惊喜



漯河日报社房地产业部
漯河市房地产业协会

联合主办

敬请关注: 漯河日报微地产官方微信: lhrbdc6

“我们聊房吧”QQ群: 199076111

热线电话: 0395-3515111

昌建·沁源和享老生活馆开放



沁源和享老生活馆开放仪式现场。

本报记者 范子恒 摄

本报讯(记者 张丽霞)2月25日上午,阳光和煦、春光明媚,昌建·沁源和享老生活馆正式开放。昌建集团董事长赵建生携集团领导莅临享老生活馆参加开放仪式,并为舞狮点睛,寄托美好祝福。

记者了解到,昌建集团董事长一行一早抵达后首先参观了享老生活馆。在参观过程中一行人不断与工作人员交流,了解沁源和“医养乐学旅,五位一体健康养老文化社区”定位到适老化细节的落实,从设施配套到服务细节,董事长赵建生嘱咐项目负责人一定要把沁源和品牌做大做强,为老人服务好。

随后,在开放仪式礼成之后,许多市民走进了享老生活馆,他们纷纷对沁源和的医养乐学旅服务体系、养老模式、适老化、智能化产品进行了解体验,感受着沁源和养老带来的新生活体验。记者跟随市民一起走进了沁源和养老生活馆,一位六十七岁的大爷表示:“我这两天有空就来这儿坐坐,写写书法,品品茶再杀一盘棋,退休这么多年一下子找到了自己有有用武之地的感觉。另外,这里还配备了专为老年人检查身体的仪器设备,我们闲了就可以过来量量血压做做心电图,说实话我们老年人还是很认可这里的。”

据了解,沁源和养老项目是由昌建集团领衔,漯河中心医院、漯河发展投资有

限公司强强联合,重磅打造的健康养老文化社区。它择址于迅速崛起的漯河西城区,距离高铁西站仅500米。项目总用地面积约534.02亩,分三期开发。内有康养公寓、居家健康公寓和机构养老床位,并建设有三甲医院、超五星级会所、百草园等配套设施,它也将开启漯河养老的新时代。沁源和享老生活馆仅仅是昌建集团未来在西城区医养产业园项目的小小缩影,它是拥有近1万平方米,60多种功能配套和上百项享老服务的局部展示和简单体验,但是每一种设备和产品都充分考虑到了老年人的特点和需要,每一处服务和细节都展示了专业和专注。相信沁源和享老生活馆一定会满足广大市民的需求,超越大家的期望。

项目将以全心全意为老年群体服务为宗旨,围绕“医、养、乐、学、旅”五大板块为入住老人创造一个“养老+”的舒心、健康、尊享的健康养老生活,也给所有追求健康、丰盈、美满晚年生活梦想,渴望获得人生价值体现的消费人群带来全新、充实的生活体验。昌建集团在感恩社会各界的关注厚爱和支持,感谢各级领导的关怀指导和鼓励的同时,也深感众望所归的重大使命和责任。昌建享老生活馆不仅承载着美好的希望和憧憬,同时也是昌建集团的又一份社会担当和责任。



2月26日,在文化路昌建广场,许多孩子和家長一起在风筝上认真作画。昌建广场举办的“放飞梦想,幸福成长”首届风筝节在这里举行。风筝节活动为两天时间,每天都有100名孩子参加在风筝上作画比赛,他们在各自的风筝上认真描绘着各种图画,要把自己的美好愿望在春风中放飞。

本报记者 胡鸿丽 摄



房产周刊
我们聊房吧

QQ群会员招募……

《漯河日报·沙澧楼市》与《漯河晚报·沙澧楼市》《我们聊房吧》栏目,QQ群会员火热招募中……

QQ群: 199076111
邮箱: 591028630@qq.com
电话: 15539561722

