

另眼看楼市

2018，房产税或许要来

■郭睿新

近几个月，中国房地产市场罕见地迎来了一轮密集的政策调控。从十九大报告到年末的中央政治局会议，再到中央经济工作会议，三场高层会议接连对房地产市场定调。一方面，新的住房制度轮廓逐渐清晰，与之相配套的长效机制建设开始提速；另一方面，政府对如何应对短期市场波动也有了明确的指导思路。

前行方向已定，即将到来的2018年楼市会出现怎样的变化？12月23日召开的全国住房城乡建设工作会议透露出了一些玄机。

房地产税真的要来吗

全国住房城乡建设工作会议重申：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。

作为房地产长效机制的重要一环，房地产税一直是近年来备受关注的课题。由于开征房产税可能将一些人手中的多余房产挤回市场，增加供给，房产税也被视为降房价的利器之一。

近期官方针对房地产税的“放风”可能也意味着房产税的到来脚步渐近。财政部部长肖捷20日在《人民日报》上发表署名文章称，按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税。此外，房地产税开征的两大前提是：不动产统一登记全国联网以及房产估价标准与规范的准备已经完成大半，明年各项准备工作大致能完成。住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌指出，这意味着房地产税出台已经真正进入倒计时，明年有很大几率列入立法计划。



笔者认为，房产税其实是一根接力棒，是短期调控退出的先决条件。房产税不推出，调控就不能退出，长效机制的建立也就无从谈起。所以，房产税是箭在弦上，虽然有问题存在，但出台进程将会加快。

房产税要来了 房价还会涨吗

房产税来了，房价还会涨吗？这个问题应该是大家最为关心的。房地产保值增值的功能是其他行业所不能取代的，拉动经济的功能也是其他行业所不能取代的。以后，更多的廉租房兴起，住的问题会慢慢解决，但一些大城市的核心地段，房产变得越来越遥不可及。

越来越多的人将买不起象京沪这样城市核心地段的房子，这是事实。

所以普通人只有远离炒房这个市场，因为政府提供的保障住房足够生活需要，这也恰恰回归房子是住的不是炒的这个功能。

因此笔者认为，未来很快推出的房产税，短期内会对房价有一个打压，但这就象股市中靴子落地，房产税出来以后，大家也不用担心了，可以继续买。

根据以上分析，笔者的论断是：第一，京沪房价未来一段时间上涨的可能性大。因为黄金地段非常有限，而融入的资源资金又不断增加。第二，好的二线城市房子你值得拥有。好的二线城市主要指厦门、武汉、杭州、重庆等。第三，三、四线城市不好说，如果赶上大

好政策，比如说京津冀周边，自由港周边房价可能会涨，但大多数三、四线城市会有风险。

住房租赁或将开启 楼市新一轮周期

随着“租购并举”成为中国当前加快构建的住房制度一大重心，万亿租赁市场的开启可能成为激活房地产市场新周期的关键。今年以来，针对租赁市场国家新政频出，全国几十个城市出台租赁新政，大力推进住房租赁市场发展，各种机构加速布局长租公寓市场。

从各项部署中可以看出，官方对租赁市场的发展规划更加具体。此外，年终岁尾又将迎来新一波返乡置业高潮，笔者认为，过完新年之后，针对城市流动人口的租赁市场将迎来增长。目前，中国流动人口规模超过2.47亿人，主要包括外出农民工和大学生。目前流动人口居住条件恶劣，越住越远、越住越差，且尚未有相关政策 and 标准化产品覆盖他们，流动人口的住房问题一直没有纳入统一的政策框架。

目前，无论经济适用房、限价房、棚改房，还是廉租房、公租房、共有产权房，通常都是以户籍、社保、纳税记录作为申请条件。市场上目前没有针对流动人口的品质化、标准化产品。2018年，在政策的推动下，针对流动人口的租赁政策有可能出台，在租金补贴的帮助下，会有大量的企业和资金进入这一市场，行业将面临新机会。

综合分析，笔者眼中的2018年的房地产市场会比2017年要好一点，尽管政策基调不会变化，但是会稍微放松一些。但是，无论政策如何调整，大方向依然是为了保障每一个人都能住有所居。

1~11月份我市共归集住房公积金114041万元

本报讯（记者 刘丹 通讯员 王介楠）近日，记者从市住房公积金管理中心了解到，2017年1~11月份，全市共归集住房公积金114041万元，同比增长26%；全市新开户235

个单位，新增缴存职工13765人；办理提取业务18875笔，提取金额47301万元，同比增长9%。全市共发放贷款4099笔，100315万元；其中公积金贷款2848笔，67856.5万元，

同比下降10.1%；截至11月发放住房公积金贴息贷款1251笔，32458.5万元。

11月份，全市共归集住房公积金12116万元，同比增长38%；全市新

开户17个单位，新增缴存职工1399人；办理提取业务1896笔，提取金额为5646万元，同比增长64%。全市共发放公积金贷款公积金贷款388笔9633万元，同比上升50.2%。

楼市热评

房地产长效机制建设不妨“再快一点”

据报道，中央经济工作会议指出，要完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。业内人士认为，从需求侧角度看，房地产税或是长效机制的重要组成部分。

网民认为，今年以来，我国多个城市积极抑制房价过快增长，增加住房多元化供给，并发展租房市场，有效防控了房地产市场风险，国内城市住房长效机制初具雏形。期待包括房地产税在内的住房长效机制能在2018年迈出实质性步伐，助力楼市回归理性。

抓住房地产税出台时间窗口

财政部部长肖捷日前撰文指出，按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。文章引起不少网民关注，他们认为中国楼市正步入新一轮回归理性通道，应抓住这一时间窗口，加快推出房地产税。

针对“对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税”，有网民提出，一些准备工作已经就绪。网民“廖俊平”表示，税务部门早就开

始设计房地产税的征税和评税机制，作为专业从事房地产估价业务的中国注册房地产估价师群体，也一直在从理论和实践两方面积极配合这项工作。

不过，也有网民提出征收房地产税“应该一步一步来”。网民“杨志勇”表示，房地产税的征收难度可能会超过一般人的想象，诸多问题应该充分考虑。

期待长效机制迈出实质步伐

房地产税是房地产长效机制的一个组成部分。明年房地产长效机制能否“再快一点”，是很多网民的关切所在。

网民“李宇嘉”指出，住房制度长效机制在2017年已展开，如租购并举、租售同权、集体土地入市等。当然，要让这些举措产生切实的效果，还需要一个渐进的过程。

网民“葛政涵”表示，房地产长效机制的建设需要多方长期努力。如何平衡各个市场主体，是未来长效机制能否真正落地的重点所在。房价的上涨与土地出让价格有着密切的关系，在供给一端如何改革土地供应制度，丰富土地供应及出让方式，让土地市场真正降温，让拿地房企和购房者们逐步回归理性，是楼市保持稳定的关键一环。

人民



紫气东来



刘洋桐，教授，硕士研究生导师。1945年6月出生，河南开封人，1968年毕业于河南大学艺术系，现任职河南大学艺术学院。

几十年来一直在高等院校从事美术教学和科研工作，主讲基础素描的基本理论和技法，对造型的基本规律有丰富的经验和独到见解，总结出了《素描百韵歌》。其花鸟画作品曾入选一、二、三、六届《当代中国花鸟画邀请展》、《纪念毛主席在延安文艺座谈会上的讲话发表六十周年全国美术作品展》、一、二、三届《中国当代著名花鸟画作品展》、《中国书画名家大展》、《首届全国青年美术书法作品展》、

百花迎春 河南大学教授刘洋桐花鸟画展

☐ 画展时间:2018年1月5日至7日 ☐ 画展地点:新闻大厦一楼大厅
☐ 主办单位:漯河日报社 ☐ 承办单位:漯河字圣书画院



竹雀图



戏水



夏趣

珍藏交流电话 | 0395-3155897 13733988334(李先生)
13903953027(连女士) 15039535198(陈女士)