

■第一评论
让物业税平抑房价，欲益反损

牛年房价的“疯涨”，让“尽快开征物业税”的呼声再度高涨。随着两会的召开，据媒体报道，物业税开征将会是今年两会重点讨论的话题，而税务总局已经提交了关于物业税开征的具体方案。

尽管物业税的出台是大势所趋，但要让它肩负起平抑房价的重任，恐怕“动而见尤，欲益反损”。

我们不妨解剖下这项税收调控的初衷，开征物业税旨在改变“购买成本高、使用成本低”的楼市现状，与“购买成本低、使用成本高”的国际惯例接轨，从而抑制投机行为，环节房产供需矛盾。如此看来，笔者不禁担心，在房价已处高位的当下，开征物业税会不会酿成“购买成本高、使用成本高”的悲剧？

开征物业税还有很长的路要走，因为，目前看来“土地出让金会不会纳入物业税范围”尚无定论，我们买房时已一次性支付了巨额的土地出让金，但获得的仅仅是70年的使用权，如果还按照国际惯例征收物业税，变得“两头出钱”，未免会有失公允。其二，五花八门的税赋也是房价高涨的因素之一，要征收物业税，就必须厘清房地产税收制度，如若收费有增无减，而不为反复征税“瘦身”，多出的成本无疑还会让购房者埋单，从而推涨房价。其三，物业税不针对交易成本，反而提高购房者的持有成本，会不会刺激更多投机者追求短期炒作获利，这还有待时间考证。

笔者认为，如果征收物业税，则首先要大力改革税收制度，否则此举将面临较大阻力，很难得到多数人的支持。另外，对现有土地出让免除出让金，将70年出让金平摊到今后的物业税中，这不仅会杜绝出现“面粉贵过面包”的怪现象，还会在平抑地价中降低房价，更在征税中减少了后期的持有负担。如此“三好加身”，何乐而不为呢？

王磊

问责高房价
“调控”能拉住这匹脱缰野马？

房价近年暴涨引发了各种矛盾。从2005年开始，国务院每年都要出台宏观调控措施。面对“且调且涨”的房价，民众普遍存在担心，今年楼市频出重拳，能否拉住这匹脱缰野马？



资料图片

调控之手

房价在2008年初已呈现出下降趋势，但受金融危机影响，保“八”目标下，房价一路掉头向上。一部分城市房价上涨过快，造成群众的不满。为此，政府曾两度采取了四条和十一条措施。概括起来是四个方面：第一，增加保障性用房。2009年到2011年，用三年的时间把保障性用房建成750万套，现在看来，能够超额完成这个任务。与此同时，加快建设廉租房和普通租赁住房；第二，鼓励和支持人们购买自住和改善性用房。重点放在低价位和小套型；第三，要抑制投机性和投资性的住房，主要是采取经济和法律手段；第四，要管好市场。就是依法对那些囤地不用、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行惩处。

而从2005年以来，历年宏观调控措施中，都

提到了抑制房价过快增长，为此，政策分别从供给端和需求端加以控制和引导，来实现平抑房价目的。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌梳理了调控思路：一方面，增加有效供给，增加保障性住房供给。另一方面，通过信贷、税收等手段严格控制投机需求。与此同时，加强监管，加大处罚力度，保证市场秩序。

然而，历年来的调控主要目标从来就不是让房价大幅下降。“房价下跌将会比股灾还要惨。”全国工商联房地产商会会长聂梅生多次公开表示，中国只有8%的股民，但却有80%的人拥有房产。聂梅生认为，现在是流动性过剩，加上投资热，房地产的问题，需要放在宏观经济大背景下解决，中国的房地产问题决不是“一帖药”就可以解决的，应该慢慢地调控。

后市期盼

面对如此复杂的局面，调控政策是否会“失效”？

国金证券首席经济学家金岩石表示，一系列的政策出台之后，房价不会重复暴涨的局面，但是依旧会稳定的上涨。支撑这一论点的主要论据是，未来“天量”货币的投放、中国城市化进程推进、中国经济增长的需要。

顾云昌也表示，“应当看到，调控是一种双向调节，既控制房价过快增长，也要保持房地产行业的平稳健康发展。”顾提出，在增加房屋供应总量同时，调整结构。目前各地大力度加强了保障房建设。

2009年房价上涨速度较快的一线城市，深圳、广州、上海、北京等城市纷纷公开表态支持保障性住房的建设。深圳“十一五”期间规划建设的14万套保障性住房已全部进入建设程序。并与今年1月放宽了申请条件，以应对“夹心层”的需求。同时，广州计划2011年前建设5.6万套保障房，并将首次推出经济适用房，近期将根据具体调查结果制定今年限价房地地供应，推出限价房。北京提出2010年各类政策性住房用地占全市住房用地50%以上。2010年新开工建设收购政策性住房13.4万套，将全部解决2009年底已通过审核正在等候的住房困难家庭。

市场人士担心，保障性住房的大量建设将改变楼市格局。顾云昌认为，在供地总量增加的情况下，类似矛盾不会凸显。顾云昌指出，下一步调控政策应该差别化，不仅是信贷政策的差别化、税收政策差别化，地区政策也应差别化。更应重视夹心层的居住问题。“他们是社会上最敏感的群体，也是舆论呼声最强烈的群体。”

摘自《21世纪经济报道》
由王磊整理

（2010）郑房管预售字第2510\2511号 形象宣传，所有图文不作为合同要约，开发商保留最终解释权

金基 维也纳森林
The forest of Vienna
自然奢华 · 森邻城邦

贺岁美宅再掀劲销狂潮
电梯洋房即将售罄
稀缺多层，电梯洋房
CBD旁，8000亩森林对面
收纳世人仰慕眼神，品质无可超越！
传世府邸激情热销中，稀缺难以再现！

69109999

开发商：郑州金基置业有限公司
接待中心：中州大道和北环路交汇处向北100米路西

户型 一室两厅一卫 户型 两室两厅一卫
1A 64.09 m² 4B 91.34 m²

龙湖
8000亩国家森林公园
北环快速路
世纪联华 75中
华润万家 易初莲花
中州大道
郑州新区 CBD