



楼市非常道

唯有当全国建立起统一且完善的资产、信息平台后,房产税这服固本培元的温补中药,才会取代限购令这一行政色彩浓郁的急性西药。

# 房产税是固本培元的温补中药

据媒体报道,11月28日,中国社科院发布报告称,应及时推广沪渝经验,对城镇居民家庭人均用房超过40平方米部分,无论住房为何种产权性质,均应按评估价格征收税率较高的保有环节房产税,且新增商品房和现有存量房均纳入征税范围。

长远来看,房产税作为限购的后备政策已毫无疑问,全面铺开此政策也似乎是板上钉钉的事儿,但从目前的政策力度来看,沪渝经验着实不够给力。

如今,征收房产税已经没有技术障碍,必须动真格的。业内人士指出,社科院所谓的“推广沪渝经验”的建议并不足取,因为两地房产税试点的税率太低,无论是抑制房价,还是增加地方

税收、缩小收入差距等,所起的作用几乎可以忽略不计。

但报告中“按评估价格征收税率较高的保有环节房产税”的这一提法却是值得肯定。专家指出,只有较高的税率(如第三套5%以上),才能起到抑制房价、增加地方税收的作用,但是起征点仍有待商榷。

以报告来看,人均40平方米,以三口之家计算,120平方米,相当于现在一套小三居的商品房。虽然国外征收房产税的国家普遍免征首套房,但任何改革都应尊重国情,以我国目前独生子女较多的国情出发,免征两套房或者人均70平方米才更合适,遇到的阻力也会更小。

对于反对征收房产税的依据,还是认为买

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。另外,厘清房地产税收制度,如若收费有增无减,而不为反复征“瘦身”,多出的成本无疑还会让购房者埋单,从而推涨房价。

为此,唯有当全国建立起统一且完善的资产、信息平台后,房产税这服固本培元的温补中药,才会取代限购令这一行政色彩浓郁的急性西药。征收房产税的同时,建议国家减免房屋交易环节的税费如营业税,以从总体上减轻居民税负。至于房产税的用途,很简单,强制规定房产税专项用于保障房建设就可以了。

假痴不癫

## 楼市气象站

### 律师朱树英: 土地年租制可解高房价难题

据报道,全国律师协会民事业务委员会主任、上海市建纬律师事务所律师朱树英认为,房地产调控的关键是地,一次性缴纳土地出让金的批租制是造成高房价的根源。

他所负责的一份相关研究报告已于近期完成,计划通过律协和中房协提交给主管部门,建议将目前土地出让金所实施的批租制改为年租制。

点评:分期支付意味着一次性财政收入减少,对于依赖土地财政的一些地方政府而言会不会成为阻碍?

### 上海房产税缴纳高峰到来: 单笔税金逾10万者或增多

12月11日,网上缴费平台公司付费通宣布,2012年度上海市个人住房房产税网上缴纳渠道开通。付费通预计,今年上海市个人住房房产税的网络缴税新增人数将翻一番;网上支付房产税的应税住房约占应税住房总数的1/3。

分析称,今年下半年以来总价在千万元以上的豪宅销售走俏,因此单笔个人住房房产税缴纳金额超过10万元的支付群体将增多。由于缴付截止日期为12月31日,所以房产税缴纳高峰也在12月。

点评:房产税能带来房价回降可能只是个梦。

### 50万欧元购房获葡萄牙绿卡

在传统移民国家纷纷收紧移民政策之时,葡萄牙新移民法案的出台立刻引起了国内投资者的注意。新法案规定,申请人仅需购买该国50万欧元以上价值的房产,三个月后便可获得葡萄牙居留权,5年后即可申请永居(绿卡)。据了解,新法已于今年10月8日正式生效。

点评:这一“无学历要求”、“无语言要求”、“通过买房获得永久居留身份”的便捷投资方式或将引投资者涌入。

### 万科欲将15平方米微型住宅推向市场

中国最大房地产开发商万科,打算将实验室里的15平方米微型住宅推向市场。据透露,近期万科即将推售15平方米的极小户型,以每平方米6000元平均价格来算总价是9万元左右,主要针对大学刚毕业的18-25岁有置业需求的年轻人。

点评:促使“吃螃蟹”的,或许正是万科对房地产后市的判断。



目前,中国的城镇化发展已成为党和国家关注的焦点,研讨城镇化科学发展问题显得十分重要。

12月8日,由中共中央党校报刊社主办,北大资源集团承办的以“十八大精神和中国新型城镇化道路”为主题的第二届中国城市管理高峰论坛选址地处中国新型城镇化建设的示范区域——中原经济区的开封,重点探讨城市战略定位、城市规划、城市民生等城市城镇化发展中的核心问题。

记者 王亚平

# 探索新型城镇化发展方向和解决之道 第二届中国城市管理高峰论坛在开封举办 新型城镇化 创造发展新机遇

## 唱作人

方正集团董事长 魏新  
全国工商联房地产业商会荣誉会长 聂梅生  
国土资源部规划司司长 董祚继  
全国人大财经委员会副主任 尹中卿



### 尹中卿:中原探索新型城镇化道路

今年4月中旬,我们全国人大财经委员会和农业委员会曾经来到河南调研,先后到了郑州、新乡、洛阳、平顶山、濮阳和许昌,来调研河南的新型城镇化建设和新型农村社区建设,回去之后向中央提交了调研报告。我们认为河南省提出新型城镇化和新型农村现代化建设,新就新在跳出了传统的就城市讲城市、就城镇讲城镇、就农村讲农村的传统观念,在实践

中探索出了一条从根本上破解我国城乡二元结构,有序推进农业转移人口市民化的途径和路子。

中原经济区规划也强调走城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展的新型城镇化道路,这与十八大报告关于推动工业化和城镇化良性互动,城镇化和农业现代化相互协调的精神是完全一致的。



### 董祚继:解决“用地两难”,要寻求改革创新

城镇化推进中面临用地两难,既要坚守耕地红线,又要加强民生建设需要稳定的土地供应保障。

对此,要有改革创新的精神。一方面要转变观念和方法,全方位推进节约集约用地。节约集约用地不是朝夕之功,所以要梳堵结合,还要尊重群众和基层首创精神,加强土地管理制度改革的顶层设计。二是稳妥推进城乡建

设用地增加挂钩,促进农村土地整治深入开展,农村土地整治与增加挂钩二者的关系我认为相辅相成的。

总体来说新型城镇化应该是以人为本、成果共享的城镇化;是节约资源、保护环境的城镇化;是跟工业化、信息化、农业现代化协调发展、同步发展的城镇化。



### 聂梅生:未来房地产发展要支持新四化

十八大报告当中提出要坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路,这四化当中把城镇化放在四化中间位置,实际上前面就是工业化和城镇化要良性互动,就是新型工业区、工业带、工业园这些基地要和城镇化形成良性互动,它促进产业结构的调整。就是说城镇化在这当中起到非常明显的担当作用。

房地产原来一直放到投资板块当中。现在在房地产必须支持新四化,支持产业结构调整,也就是说它应该成为融合、互动、同步协调发展的支撑点。

开封在河南来讲是后发性城市,很多城市病还没有在开封体现。如何在快速发展过程中去吸取大城市发展的教训,去吸取之前一线城市的问题是需要注意的。



### 魏新:不断探索,打造复合型新城区

在中原经济区和中原城市群发展战略的指导下,河南省委、省政府提出优先发展郑汴一体化,发展开封新区,同时把郑汴一体化提到了议事日程上。而开封新区作为郑汴一体化的桥头堡,迎来了大跨越、大发展的历史机遇时期。开封是昔日的七朝古都,是今天充满生机的热土。

北大资源集团已经和开封市合作,展开城市运营实践,结合当地独特的文化地理优势来建设运粮河项目。运粮河项目以开封千年历史积淀为根,以北大方正集团在教育、科技、金融、医疗等方面的资源为基进行专业开发运作,必将打造一个生态、宜居、和谐的复合型新城区。