

# 中介机构很忙 二手房市场何去何从？房价迎来拐点？

## 市场很焦虑

### 三套房征收房产税，二手房交易免税

## 观点



### 二手房交易税应全免

3月2日下午，针对此次“国五条”细则出台的出售住房所得20%缴个

税、加快推进房产税扩大试点等调控措施，SOHO中国董事长潘石屹在微博表示，应从第三套房开始征收房产税，而且应在征收房产税前实现房产信息联网；同时他建议免去二手房交易所有税费。

微博中，潘石屹认为，在正常的市场中根本不用担心房价上涨的压力。只是有人房多，有人没房子住。因为中国的房子问题已经不缺，开发商手中也囤了不少土地。根据他的分析，房价问题的根源在于，一些人买了很多房子空置，是资源的巨大浪费，持有这些房子没有成本，又能坐等升值。而一些年轻人没有房子住，怨声较大。

对于房产税征收的问题，潘石屹呼吁应从第三套房开始征收房产税，把空置的房子逼到二手房市场，形成市场供应，供应量大了，房价就会降下来。他还表示，征收房产税的前提是住房信息联网。同时，不能只对商品房征收房产税，违法建筑、“小产权房”也要公平征收。

他建议，在实施以上政策的同时，免几年二手房交易所有税费，让房子充分地流通起来，让一个被扭曲的房地产市场得到释放，房价自然会降下来。如果房价还降不下来，再提高房产税。尤其是多套房子的税率，如5套以上更高的房产税税率。

## 忧虑

### 市场担心限制投机误伤无辜

新华社的报道称，在业内人士产生争议的同时，市场普遍担心严厉的调控会殃及无辜。

天津某事业单位的李先生表示，现在市区的新盘很少，即使有，价格也很贵。如果限制二手房交易，许多人将被迫去郊区买新房。但是城区的二手房在学区、医疗资源等方面都有明显优势，一些人买二手房就是为了换一个好学区。这些刚性需求即使征税也无法转移。调控有可能造成的后果是，学区好的二手房交易不会减少，但税收被转嫁给买房人，而各方面条件一般的二手房再没有人买，也没有人卖，因为这种交易对于买房者和卖房者都不合算。

按照目前的规定，对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。因此对于拥有二套房，想卖一套换一套的人来讲，或许将产生影响。

天津某公司职员王先生认为，很多人卖房是为了换个更好的房，属于改善需求，但现在把房子卖了再买房已经不合算了。很多人持有房产的过程中确实享受了更多的升值，但也一直没有参与投机，确实属于自住需求。20%的差额征税可能导致持有房子时间长、增值多的人吃亏，持有房子时间短、增值少的人反而税少。

中央财经大学民生经济研究中心主任李永壮认为，对二手房交易征收重税的调控政策，一定会对投资、投资需求产生极大的抑制，但同时也存在误伤普通投资者的可能，政策具体的实践效果仍有待检验。

天津房地产协会副会长徐保满认为，调控房价，最终要从调节供需着手。进一步发展保障房，增加土地供应，才能从根本上降低房价。



## 思考

### 为何越调越涨：需要健全房地产市场发展体系

从2003年房地产行业被确立为支柱产业开始，10年来房地产调控政策不断推出，但是房价却越调越高，原因何在呢？

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京认为，出现这种情况在于一直没能找到市场的症结所在。同时，从这些年调控的政策可以看出，支持自住、限制投资投机已成为房地产调控的基本国策，将来会长期坚持下去。但是，从限购限贷等政策措施来看，执行效果是递减的；而从已经试点房产税的上海和重庆来看，房产

税的征收金额与当地财政收入的比重是微不足道的，也就是说，房产税对市场有一定影响但是作用不大。

“解决房地产调控存在的问题，必须从造成这种原因的根部入手。很少有一种产业同时具备政府需求（土地财政等）、投资投机需求（理财、保值增值）和居住需求等多种功能”，赵进京表示，将综合考虑这方面的问题，建议政府建立健全房地产市场发展体系，重点解决好“中间层”的住房问题，“抓中间促两头”，使得房地产市场健康发展。

### 调控之困：顶层设计有问题

刘社分析，从政策规定看非常严格，但是执行中会出现很多变通的办法。而且，国家所说的问责制并没有落实，10年房地产调控，还没有见到哪个地方政府的领导因为房价上涨而落马或者被追责。

同时，每次调控都是指向消费者、开发商，没有指向

地方政府，长期来看政策效果打折扣。“这说明当前执行的房地产调控政策有问题，市场发展到现在，需要对房地产市场进行梳理，有一个通盘的考虑，而不是每次出台应急措施。”刘社认为，国家亟须出台房地产调控的一揽子架构。



### 板子打错了屁股

“领”悟市道

□徐刚领

按照刚刚公布的“国五条”细则，二手房将按差额20%征个税。这项举措很有意思，开发商没受伤，房祖宗们没受伤，国家又增加了税源，倒是买房人和卖房人吃了一顿胖揍。如果卖房人再把这20%的个税转嫁到买房人头上，显然买房人最是苦逼，刚需们真是恨爹不成刚呀。再买二手房已经没意思了，干脆咬咬牙买新房吧，开发商乐了，房价又要涨了。

难道任大炮是个神人吗？他曾经很早就预言今年3月房价将会暴涨。如果一语成谶，那么谁该感到脸红呢？10年里，国务院先后9次常务会议专题研究房地产市场调控，以至于来了个国N条。然而，结果大家都看到了，10年房价一路走高。业内人士总结10年调控的一个“共性”是，调控过多在购房者身上做文章，实际上是在抑制需求。

楼市调控，一定要从根本上解决土地财政的问题，试想土地拍卖天天诞生“地王”，房价能跌吗？没有官员财产公示，动辄手握几十套房子，房价能跌吗？

并且，应以打击投机为主，针对多套住房的炒房客和捂盘不售的开发商，而非对准普通百姓的普通住房，特别是第一套刚需住房和第二套改善型住房。何况，没有房产信息的详细登记和对社会的全面公开，所谓限购和二套房政策都会落入空谈。

促使高房价形成的原因很多，真的难说清。例如，房地产开发税费过高、土地出让金成本越来越高、原材料涨价、通货膨胀、人口红利消失、营销成本上涨等因素。但是，这次出台的“国五条”细则，不从土地财政、房祖宗们身上入手，却在买房人和卖房人身上猛药，这板子打的，明显是打错了屁股。我不指望房价由此迎来拐点，能不像任大炮所言，3月份暴涨就算是烧高香了。