

# 人民日報批土地財政 籲改變置業觀念

## 直指地方政策礙調控 住房宜先租後買

香港文匯報訊(記者 劉曉靜、房慶 北京報道)中共中央機關報《人民日報》昨日刊登多篇長文,矛頭直指當前居高不下的房價。文章指出,有地方政府為獲取高額土地出讓金,採取措施,推高地價,抬高房價,以此換取好看的GDP和政績,這阻礙了樓市調控的成效。不過,《人民日報》同時刊發的另一篇文章也呼籲,中國居民應轉變住房消費觀念,年輕人超前購房將加劇房價上漲壓力,應樹立「先租後買,先小後大」的理性住房消費觀。



重慶今年將興建1,300萬平方米公共租賃房,加強對中低收入群體的住房保障。新華社

甜頭,他們為獲取高額土地出讓金,採取種種措施,推高地價,抬高房價,以此換取好看的GDP和政績,這阻礙了樓市調控的成效。

當前房價的瘋狂攀升吹大了房產泡沫,同時進一步也加劇了通脹的局面。在中國政府全力抗通脹的背景下,對樓市調控顯得非常重要。2010年12月26日,國務院總理溫家寶就通過廣播與聽眾交流時表示,「有信心讓房價回到合理的價位」,中共中央將繼續加大力度抑制房地產投機。這表明了中央政府控制房價,治理通脹局面的決心。

### 年輕人購房應理性審慎

《人民日報》同日通過另一篇文章呼籲,中國居民應轉變住房消費觀念,年輕人超前購房將加劇房價上漲壓力,應樹立「先租後買,先小後大」的理性住房消費觀。

文章稱,在「不買房不結婚」等觀念的影響下,中國越來越多年輕人加入購房大軍,購房群體呈現出明顯的「低齡化」、「超前化」、「嗜老」趨勢。另一方面,由於近年來房價上漲過快,「現在不買,以後更買不起」的心態,也導致許多人不得不實際承受能力「硬著頭皮」買房。

實際上,這種不理性住房消費觀,給市場和個人都帶來了一定風險。對於市場而言,超前購房加劇了房價上漲的壓力,進一步推高了房價;對於個人而言,超前買房導致許多年輕人過早成為「房奴」,年輕人需轉變住房消費觀念,樹立「先租後買,先小後大」的理性住房消費觀。



《人民日報》4日刊登文章,指有地方政府為換取好看的GDP和政績而抬高房價,阻礙了樓市調控的成效。該報又呼籲中國居民轉變住房消費觀念。

### 樓市泡沫加劇通脹

文章指出,地方在調控中動力不足的原因在於,地方利益的考量及其對土地財政的高度依賴。有的地方嗜到了土地財政的

## 轉變消費觀念還需做好配套



香港文匯報訊(記者 劉曉靜、房慶 北京報道)為遏制房價過快上漲,2010年中央樓市調控不斷加力。在政策奏效同時,專家指出,為確保房地產市場的穩健發展,購房者還需轉變住房觀念,樹立「先租後買,先小後大」觀念,且做好配套措施。此外,專家還表示,目前,各地樓市調控效果不同,土地財政成最大阻礙原因,中央應積極調整稅收制度,轉變土地財政現狀。

### 稅收制度應作調整

全國房地產職業經理人聯盟副秘書長姜煒向香港文匯報記者表示,2010年中央樓市調控政策接二連三,房地產行業投資投機性需求得到一定程度遏制,但各地調控效果不同,一些地方政府政策則遲遲得不到推行,根源在於各地方對GDP訴求大,而投資成為拉動增長的重要環節,不論是何種投資,均離不開對土

地的需求。因此,各地對土地財政高度依賴,這已經成為阻礙樓市調控見效重要因素。姜煒進一步指出,土地財政根源在於中國稅收制度,中央應調整稅收制度,轉變土地財政現狀。

針對目前樓市供給不足、需求過旺的矛盾,專家紛紛指出,應積極轉變消費觀念,樹立「先租後買,先小後大」觀念。對此,姜煒表示贊成,但稱應細化政策。他說,提倡轉變消費觀念同時,應有配套性措施出台,否則提倡或成空話。他建議,應改變供應結構,在空置房打擊的同時,應對租房者給予適當的政策性鼓勵,以調動其積極性,逐步把空置房推向市場。

### 房產稅難大範圍實施

關於房產稅試行問題,姜煒指出,啟動房產稅為時尚早,今年內很難在大範圍實施。原因在於,房屋的普查工作仍成一大難題。此外,

房產稅如何徵收,是否會轉嫁到消費者身上進而再次推高房價,亦成疑問。

姜煒說,房產稅成熟的標準是合理性和公平性。但就目前來講,關於房產稅的條例中,沒有規定稅賦如何計算等細節,而若實施「有一套房徵一套房」,則容易造成「眉毛鬍子一把抓」,有失公允。他並舉例道,「在北京,一個20平米、市值幾百萬的四合院和三環邊上60平米、市值200萬的房子,如何徵收房產稅都成問題。其中是否應該規定免稅面積,免稅面積是多少均沒有做出規定」。

不過,北京市政協委員、中央財經大學稅務學院副院長劉桓此前則向香港文匯報記者表示,房產稅出稅時機已成熟,且將成為中央調控樓市的稅收槓桿,改變土地財政現狀,但操作層面仍需進一步評估,房地產稅試點影響會很大,為防止生成震盪,稅率應定在較低水平。

## 多市延續限購令 打好樓市「保衛戰」

香港文匯報訊(記者 劉曉靜、房慶 北京報道)隨著2011年的到來,被稱為「最給力」樓市調控政策的「限購令」面臨着到期的局面。而曾標註將於去年年底結束此項政策的福州、廈門等部分城市日前決定,將延續此項政策。專家指出,政策延續在意料之中,但樓市調控不能僅指望限購令,需增加土地供應,並確保保障房建設。



李克強



姜偉新

今年四月份,北京率先啟動「限購令」,隨後,海口、上海、廈門、深圳等多個城市限購政策相繼出爐,其中,福州、廈門、海口、溫州等城市標註此項政策有效期至2010年12月31日,這一被稱為樓市調控「殺手鐮」的政策面臨到期的局面。

而與此同時,各地樓市投資需求仍較旺盛,且自11月以來,北京、上海等地樓市又現回暖態勢。對此,包括深圳、廈門等一線城市紛紛表態,將繼續延續「限購令」,進一步落實樓市調控政策。

對於這一政策的繼續延續,許多專家亦表示在意料之中。他們認為,目前樓市正處於關鍵時期,而作為「最給力」政策,限購令一定程度上抑制了房價過快上漲,亦給樓市成交量帶來降溫。

為打好樓市「保衛戰」,中共中央政治局常委、國務院副總理李克強日前強調,要堅持房地產市場調控不動搖,並將綜合採取財政、金融、土地、市場監管等聯動措施,繼續抑制投機投資性需求,調控樓市。此外,住房與城鄉建設部部長姜偉新日前亦表示,2011年繼續堅定不移的加強房地產市場調控,且樓市調控將從緊從嚴。

### 若取消恐致反彈

但中國房地產學會副會長陳國強此前則向香港文匯報記者表示,作為行政性調控手段,「限購令」短期內抑制了投資性購房需求,但取消後恐怕帶來樓市反彈,且令一部分投資性需求轉向二三線城市,推高當地樓價。因此,調控樓市不能僅指望限購令,最根本的還是增加土地供給,並確保保障房建設以解決中低端住房需求。

## 房產稅料數月內啟動 滬渝作試點

香港文匯報訊(記者 劉曉靜、房慶 北京報道)據國家發改委財政金融司人士透露,部分城市推進房產稅改革條件已成熟,相關管理條例的修訂及地方試點工作正在加緊推進。據了解,今年最有可能試點開徵房產稅的城市為上海、重慶;而在深圳、北京試點的可能性亦很大。



房產稅或於數月內啟動,上海、重慶最有可能率先試行。

該人士透露,2011年,若房價繼續大幅上漲,房產稅試點很可能推出。而此前全國工商聯房地產商會會長聶梅生亦曾表示,房產稅開徵現在只是時間問題,房產稅試點將在數月內啟動,上海、重慶將分頭試點後再總結推廣。

### 上海建房屋信息中心

據悉,上海市已建立房屋狀況信息中心,這一舉措或是為徵收房產稅鋪路。未透露姓名的政府人士透露,當前上海已將房產稅細則上報中央,但細則多達四、五個版本,究竟最終獲批的是哪一套,仍

未有定論。此外,亦有接近財政部官員的人士指出,雖然上海實施房產稅細則申請已提交中央,但當前圍繞房產稅改革和具體徵收的辦法,各方仍有很大分歧。且許多現實的矛盾和衝突也由此浮出水面。房產稅的實際開徵可能比設想的要慢,在此過程中遇到的實際問題,也比此前想像得更複雜。

## 濟南住宅銷量元旦急降

據中新社4日電 元旦小假期期間,山東濟南各大樓盤紛紛推出特價房、折扣房等,吸引購房者看房選房。而房子銷量卻給商家潑了盆冷水,元旦三天商品房銷量直線下滑,其中元旦當天住宅銷量比節前一天下降了近五成。

雖然住宅銷量在元旦日急降,不過濟南不少樓盤的客流量卻明顯增加。某售樓處的銷售人員稱,趁元旦假期來看房的客人比平時多兩成左右。

世聯怡高濟南分公司總經理夏雲波說,目前距離春節約一個月,這段時間市民會將更多的資金用於過年消費,投入到房產的資金會減少,因此樓盤銷售不會出現特別火爆的情況。

夏雲波表示,進入三四月份以後,樓盤銷售可能出現較大規模上漲。

山房網濟南站總經理趙魯梁認為,以往年初樓市進入淡季,看房的市民都較少,不過現在很多有購房意願的人發現過去一年樓市經過調控後,房價不降反漲,不得不投入市場打探行情。

## 近七成網民盼樓價回落

香港文匯報訊(記者 劉曉靜、房慶 北京報道)據新華網所做調查顯示,在2011年中國民眾的新年願望中,有近七成受調查者希望「房價最好能降點」。市場相關人士指出,2011年,針對住宅的房地產調控會更加嚴厲,有更多的細化政策將出爐,而此前調控政策中一些被忽視的「死角」目前亦已引起中央重視,因此,2011年的房價將很難上漲,亦不會大幅下跌。

網上問卷調查結果顯示,2011年,「住有所居」成許多網民的新年願望。在參加調查的2.3萬名網民中,有67.5%的網民希望「房價穩一點,最好能降點」。月收入在3,500元以下的人群中,有超過八成的人希望「租價穩一點,最好能降點」。月收入在1,500元以上3,500元以下的人中,有五成左右期待住宅商品房、公租房、限價房、經適房、廉租房供應能多一點。此外,有37.1%的網民期望「開徵房產稅」。

### 房價難漲亦難大跌

中國人保資產管理公司研究員黃祖斌表示,網民的期待在2011年或有落實的可能。他分析指出,目前中國樓市庫存逐漸增加,北京可售住宅已超過10萬套,上海掛牌的二手住宅則已超過15萬套,在供給增長的同時,限購令、投資性購房首付提高以及貸款利率上浮等政策的威力在2011年將繼續展現,樓市投資性需求亦將進一步被抑制。此外,今年房地產開發貸款及信託仍將繼續收緊,房地產企業需平價銷售以回籠資金。