

策房治 獻頻委員 價房高 紛說眾

近幾年內地房地產市場出現一大怪現象：每當政府出台針對房價的調控政策時，房價特別是一二線大城市的房價卻總要往上「躡一躡」，形成一個「漲價—調控—再漲價—再調控」的怪圈。治本之策何在？多位全國政協委員在最近幾期《中國政協》雜誌上撰文建言，與中共十八屆三中全會通過的《中共中央關於全面深化改革若干重大問題的決定》提出「加快房地產稅立法並適時推進改革」，「使市場在資源配置中起決定作用和更好發揮政府作用」可謂前呼後應。本刊擇其要編出幾位委員的文章，他們的觀點或不盡相同，目標卻是一致。描繪全面深化改革藍圖，需要兼收並蓄。

香港文匯報·人民政協專刊編輯部

以房價調控為主要指向的房地產調控措施，不能從根本上解決房地產市場健康發展的問題，根本出路在於深化住房制度改革，加快建立分層次住房制度和相應的政策體系，合理引導住房需求和住房消費模式，推動房地產市場可持續健康發展。

兼顧三個目標

我國房地產市場的發展應同時兼顧三個目標，一是解決人們合理的住房需求，二是促進經濟平穩較快發展，三是節約集約利用資源。從這三大目標出發，我國住房制度改革和房地產政策調整的基本思路應該是：保障基本性需求，滿足改善性需求，鼓勵投資性需求，抑制享受性需求，制止投機性需求。為此，建議考慮從住房購置（租賃）、保有和出售（交易）三個環節著手，對房地產市場採取必要的措施。

全國政協委員、國務院發展研究中心副主任侯雲春： 加快建立分層次住房制度

購置和租賃環節： 完善住房保障體系

在購置和租賃環節，應加快完善針對基本性需求的住房保障體系，加大保障房建設力度，鼓勵社會房源用於出租，規範保障房流通市場和租賃市場秩序。應建立一套完善的管理制度，包括住房保障准入和退出機制，保障性住房和住房性保障對象管理信息系統，社會監督機制等。對於無購房能力的中等偏下收入住房困難群體，可通過大力發展廉租房、公租房、農民工公寓和吸引更多的存量房源進入租賃市場等，滿足他們的居住需求和「夾心層」的過渡性基本居住需求。同時，應積極培育、發展和規範租賃市場，建立健全租賃市場的管理制度，規範市場中介服務行為，逐步形成規範的房屋租賃市場。還應利用信貸、稅收等優惠政策，鼓勵社會資金發展公共租賃事業，為中低收入人群提供較低租金的住房。也可考慮由政府出面，收購部分房產進入公共租賃市場。

保有環節：

開徵房產稅增加保有成本

在保有環節，應盡快開徵房產稅，增加房屋保有成本。房產稅是以房屋本身為徵收對象，按照房屋的原值向產權所有人徵收的一種稅。目前世界主要國家都已開徵相關稅種，如美國開徵約1%-3%的財產稅，日本開徵1.4%-2.1%的不動產稅，新加坡按租金徵收13%的財產稅等。開徵房產稅有助於增加房屋保有環節成本，尤其是擁有多套住房的持有成本，抑制享受性住房需求和投機性需

求，節約土地等資源。徵收房產稅應堅持三個基本原則：一要普遍徵收，即所有住房都應徵房產稅，這主要考慮體現社會公平、便於操作、增強人們的納稅意識，以及考慮地方政府未來將以所得稅、財產稅等直接稅作為主要稅源；二要稅率累進，參照個人所得稅徵收模式，房產稅的徵收也應階梯累進，突出對富人的財富調節功能和對享受性住房需求的抑制作用；三是不能增加中低收入者的負擔，可考慮通過發放房產稅補貼等，抵銷中低收入者因開徵房產稅而增加的支出。在操作上，可按家庭確定一定補貼制度，專項用於繳納房產稅，超過額度者多交，未達到額度的也不發給個人。

交易環節：增加投機交易成本

在出售或交易環節，適度提高房地產交易稅，增加投機交易成本。今後，在嚴格稅收徵管、簡化徵收程序的前提下，可以考慮適度提高向賣房者徵收房地產交易稅，將其房產增值部分的大頭收歸政府，使其買賣房屋收益基本與銀行存款收益相當，這將有助於減少投機炒作。



全國政協委員、國務院發展研究中心副主任侯雲春。圖片來自網絡



圖片來自網絡

全國政協委員、山東財經大學房地產經濟研究所所長郭松海： 着力培育住房租賃市場



全國政協委員、山東財經大學房地產經濟研究所所長郭松海。圖片來自網絡

住房市場是買賣和租賃並重的市場，即使在經濟發達國家也是如此。要引導人們樹立購買與租賃並重的二元化消費觀念。近些年來，由於各種利益的驅使，從政府政策導向和居民獲取、解決住房問題的意識上講，租賃方式往往被邊緣化。住房市場結構明顯失衡，直接影響到房地產市場持續健康發展。

住房租賃市場比較：中國VS德國

目前，我國住房租賃市場存在三大問題：一是租賃市場管理體系無序，房屋交易信息不對稱；二是住房租賃市場租金上漲過快；三是中介服務、交易流程不規範，擾亂了市場秩序。這些問題的主要原因在於政府對住房租賃市場重視不夠，缺乏行政管理機構對租賃住房供應體系總體把握。

德國是一個住房租賃市場很發達的國家，租賃住房率超過自有住房率，成為年輕人解決居住問題的重要途徑。政府通過法規建設和引導，保障租戶合法權益。如德國相關法規對租房合同和租金都進行詳盡規定，對租金核算也有嚴格標準；明確禁止「二房東」；嚴格限定房租水平，制定不同房屋類型房租合理價格表，若房租超過合理房租20%，將構成違法行為，超過50%構成犯罪。

德國的經驗值得我們學習和借鑒，支持居者有其所，政府就要加強市場管理，着力培育住房租賃市場。

租售並舉

提倡和鼓勵租賃住房

政府應根據市場需求，制定建造

公寓式租賃房規劃。要根據需求，確定租賃市場的層次性和類型，針對不同的特點，提供多種房源來滿足各種租賃需求；積極開闢中低價位租賃通道，減少各類住房入市的政策障礙，增加市場供應；把積極培育房屋租賃市場作為啟動消費和拉動經濟增長的重要舉措，提倡和鼓勵租賃住房。

積極引導開發企業，變單一的銷售方式為租售並舉的經營方式。政府可引導一批有實力的房地產開發企業，將商品房和公寓式租賃房統籌規劃與設計，在對房產商的土地招標中，應明確租賃房的配建要求，把普通商品房和中低價位公寓式租賃房一起建造；或鼓勵房地產開發企業從投資開發的商品房中按比例配置拿出一定數量的房源，以滿足房屋租賃市場需求。政府對從事租賃房開發建設的，可考慮從稅收、市政建設費等方面給予一定優惠政策；或參照上海的做法，將現行各稅種的稅率合併為綜合稅率，將個人住房租賃稅負降低至租金收入的5%，或採取地方稅部分財政返還或補貼的辦法，以促進居民或單位盤活存量住房。

依法行政 完善規章制度

完善住房租賃市場的規章制度。按照依法行政的要求，實施房屋租賃登記備案制，全面實施房屋租賃代徵稅；根據備案獲得信息，政府可根據房屋的不同地段、結構、用途的租金水平制定某一時點的房屋租金標準；規範住房租賃成交行為，強化合同管理，從源頭上防止糾紛發生。另外，建議物價部門會同房地產管理部門，定期發佈住房租金指導價格，以基準租金為標準，允許有一定幅度如5%的浮動，逐步形成合理的租金。還應健全房地產中介服務市場規則，規範房地產中介服務行為。



圖片來自網絡

全國政協委員、財政部財政科學研究所所長賈康： 推進房產稅改革應化解既得利益阻礙

中國居民住房自有率的水平很高，但是差距在拉大。據福布斯調查結果披露，中國富裕階層至少40%有3套以上的住房；北京大學的調查結果也顯示，近九成中國家庭擁有產權房，超過10%的家庭擁有兩套以上的住房。暫且不論這些調查結果是否精準，但中國在高住房自有率之上，自有住房方面的差距確在拉大，這需要稅收等經濟槓桿調節的。

「住有所居」靠什麼？

在住房上有困難的主要是城鎮收入階層和收入夾心層，特別是農民工。「住有所居」靠什麼？「收入夾心層」只能望房興歎。所以在中心區的商品房價不可能壓得很低的情況下，必須大力增加低收入階層的保障房供給並採用適宜他們的「宜居租房」機制。

房地產業要健康發展，需要相關稅費的整合式通盤改革。稅費的作用，既可以減少房地產市場泡沫，抑制肆無忌憚的炒作和提高土地集約利用程度等，又可以為地方稅體系的健全和收入分配、財產配置的優化提供正面效應。在保障軌和市場軌的「雙軌」統籌下，從不動產開發到住房交易，再到住房保有各個方面的稅費的合理化整合，不可避免應包括在住房保有環節的稅收，要從無到有。

房產稅可否普遍徵收？

我國對消費住房的房產稅可否實行普遍徵收？這直接涉及房產稅改革的方案及思路問題。我雖然一向力主推進房產稅改革，但一直強調主要是調節高端。美國式的「普遍徵收」不適合中國國情，會使這一改革無法施行，在可以預料的歷史階段內，只應當是「高端徵收」。也就是說，開徵房地產稅時應該有「梯級差別」。

什麼人在反對房產稅？

什麼人在反對房產稅？一是部分開發商。二是一些學者仁者見仁，智者見智。還有就是網民。反對的聲音大多數是年輕人。反對者或心生畏懼，或不明就裡。網上活躍的這些年輕人，主要是應該得到保障房供給的低收入人群，而我們討論的房產稅如明確是調節高端的話，本來不會跟他們有什麼直接關係，但是他們心目中的預想是，只要有可能就要買自己的產權房，如果進而要徵稅，就要表示態度堅決反對。同時由於調控當局「定心丸」沒有送到位，個人理解不同，往往民間反對的聲音便很大。第四，也有很多官員反對房產稅改革。在當今的中國，從中央到地方官員一般都有好房、大房，還有不少人有許多套房。是不是有多套房子的官員都做了為非作歹的事情？那也未必，多數還是各種歷史因素造成的。但這已形成了現在的既得利益。

推進房產稅改革，應化解既得利益阻礙，「突破利益固化的藩籬」，最大限度地化解對立因素，在漸進改革中徐圖實際進展。

應允許先行先試

有些事情雖不能形成共識，但對大方向有判斷之後，應允許先行先試。小平同志曾經強調要大膽地試、大膽地闖，在頂層規劃一定要提高水平的同時，要特別給出信號，繼續允許摸著石頭過河，繼續鼓勵先行先試。待經驗積累到一定程度時，可由改革的「紅頭文件」上升為「暫行條例」或「條例」，有了一些基本穩定成熟的規則，再上升為「法」。



全國政協委員、財政部財政科學研究所所長賈康。圖片來自網絡