

中國樓市隱現暖冬 第三輪调控如箭在弦

樓市第三輪调控勢不可擋 徵收房產稅是最好的選擇

在沉寂一段時間後，今年上半年被炒得沸沸揚揚的房產稅消息再度密集，儘管業內專家對於房產稅能否降房價仍存爭議，但在不少學者看來，房產稅將成為樓市下一步调控最有效的“殺手鐮”。

【本報綜合報導】全國各地在盤點11月份房地產數據時發現，儘管新一輪调控出台兩個月後各地樓市漲跌不一，但部分地區尤其是某一線城市成交量再次出現上升，房價也顯微漲趨勢，再次引發了各方關注，市場上甚至因此出現了樓市“回暖”的說法。

受新政影響有限，且之前這些城市並沒有出現過熱現象，所以成交量上升屬於正常。北京中原地產三級市場研究部研究總監張大偉分析認為，臨近年底，保障房進入了集中配售、簽約階段，推動樓市成交量增長；另外，市場供應增加促使成交量出現結構性上漲。此外，也不排除部分購房者迫於通脹壓力而入市。

實際上，房產稅改革已經納入了“十二五”工作的重點。12月2日，財政部稅政司綜合處處長周傳華表示，“十二五”期間將穩步推進房產稅改革，房產稅可以成為地方政府重要且穩定的財政收入源，在“十二五”期間房產稅改革將得到穩步推進，個人房產將逐步納入到徵稅範疇。

總理李克強在浙江省寧波市重點考察了保障性住房建設工作。他強調，要認真貫徹落實黨中央、國務院決策部署，大力推進公共租賃房等保障性住房建設，進一步完善住房體制機制和政策體系，努力使群眾住有所居、安居樂業。

李克強指出，各地要保質保量地完成今年保障性住房建設任務，解決好幾百萬戶低收入群眾的住房困難。同時，要做好明年工作準備，從資金投入、建設用地等方面加大支持力度，大規模建設公租房等保障性安居工程。這樣持續推進幾年，使保障性住房覆蓋面大幅度提高，使公租房成為城鎮住房保障體系的重要組成部分。

李克強強調，要完善住房體制機制和政策體系，繼續加強財稅、金融、土地等政策調節，規範市場秩序，堅決抑制投資投機性住房需求，同時增加普通商品房供給；加強督促檢查，落實好各政策措施，促進房地產市場長期平穩健康發展。

12月6日，《人民日報》刊登題為《積極穩妥推進房產稅改革》的文章，闡述房產稅開徵的影響及一系列操作層面問題。《經濟觀察報

》隨即報導稱，從權威渠道獲悉，房產稅將於2011年初試點，目前財政部和國家稅務總局正在對《房地產稅暫行條例》進行修訂，以符合對居民自用房的徵稅。試點城市包括上海和重慶。

與此同時，被解讀為“房產稅改革重要基礎工作”上海市房屋狀況信息中心不久前成立。有專家預測，10日召開的中央經濟工作會議有可能拍板推出房產稅試點方案。而12月6日的兩則報導，更是讓人覺得，房產稅接棒樓市调控已是箭在弦上。當天，人民日報以半版篇幅刊登題為《積極穩妥推進房產稅改革》的專訪文章，用數據闡述房產稅開徵的影響及一系列操作層面問題。文中著名經濟學家巴曙松認為，“房產稅開徵與房地產價格為負相關”，“必然對投資與投機者的購買動機產生抑制效果”。

另一個動態正好印證了上述這些消息。近日，被解讀為房產稅改革重要基礎工作的上海市房屋狀況信息中心成立，通過它可搜索到上海所有房屋的狀況信息，這有利於“摸清家底”，為房產稅出台提供政策參考。據了解，上海目前正在積

極做好房產稅試點的準備工作。中國社科院近日發布2011年《經濟藍皮書》指出，如果调控放鬆，房價將會報復性反彈。財經評論人葉檀則認為，“樓市第三輪调控勢不可擋，徵收房產稅是最好的選擇。”

據悉，作為試點城市的上海和重慶，其試點方案其實有很大差別。按照目前的思路，房產稅將按人均面積為起徵點。其中，重慶的房產稅偏重對高檔房、別墅的徵收，存量和增量均包括在內。而上海的方案針對新增一般房地產，而且按照人均面積做起徵點考慮。

消息稱，設計中的房產稅的稅率為累進稅率，房屋價值高、人均面積大的房屋其稅率更高。按照早前披露的信息，在上海提交的房產稅試點方案中，稅率初定在0.3%—0.4%。照此計算，一套總價300萬元的住宅，年繳房產稅約12000元左右，大約相當於白領的一個多月工資。《經濟觀察報》網站援引權威人士的話稱，房產稅最終目標是對增量和存量都要徵稅，這只是時間問題。房產稅被設計為縣級地方政府的主體稅種。

中國一線城市 率先完善房地產領域稅制

【本報綜合報導】國際貨幣基金組織(IMF)12月3日公佈報告指出，中國4月推出的房地產调控措施已對控制房價上升產生一定的成效。但這些措施最多只能應對住宅價格高漲的表面現象，而無法解決根本的結構性原因。要從根本上解決問題，必須提高實際利率、增加房地產的持有成本，如通過全面徵收房產稅就能實現這一目標。

專家認為，開發商預先支付更多稅金，會影響到資金鍊的運轉。為加快資金回籠，開發商也不得不降價銷售。目前，對於購買的住房屬家庭唯一住房的，可享受1%到1.5%的契稅優惠稅率。新購房是二套房及以下的，一律按3%徵收契稅。

上海10月7日出台的樓市新政策則並無房產稅一項，但表示“將積極做好房產稅改革試點的各項準備工作”。這給市場留下了巨大的想像空間。目前可以肯定的是，上海已進入“部分試點城市”之列。

上海市房管局相關人士表示，上海肯定是首批試點徵收房產稅的城市。房產稅擬先在部分城市對部分個人擁有的住房試點恢復徵收，積累經驗後逐步擴大到全國，但徵收房產稅並不是為了降低房價。

業內人士透露，由於房產稅涉及面廣、操作複雜、影響大，上海短期內不會推出房產稅，還要看國家政策何時確定和上海房價能否真正降溫。

關於上海試點房產稅的說法在業內至少有三個版本。第一個版本是只對二套以上普通商品房和別墅徵收。第二個版本是僅對新購房屋進

行徵收，且以每戶家庭名下一定房產面積為“起徵點”。第三個版本是無論增量、存量都要徵稅，按人均面積徵收。

重慶已進入首批房產稅試點名單。中國證券報記者通過當地大型開發商了解到，重慶已進入首批試點名單。目前，重慶市正為房產稅試點進行前期準備和市場調研，包括清查房屋總量、物業類型、區域分佈以及房產價值評估等。目前，這些準備工作還沒完成，而房產稅試點具體出台時間和方案內容，還須等待中央有關部門統籌安排。開徵房產稅的前提條件之一是對房地產稅暫行條例進行修改，而這一程序的進展由中央把握。

對於重慶房產稅試點方案的操作細則，幾大當地房企的負責人表示，目前的試點方案有很多種版本，其中可行性較大的有兩種，一是偏重對高檔房徵收，比如別墅、高端城市公寓等物業形態，一種是對三套房及以上房屋徵收。

消息人士透露，為了達到保護自住需求的目的，重慶擬根據當地人均居住面積情況，劃定一個免徵面積或免徵的套數，但採用免徵面積這種方式的可能性較大。

社科院把脈房地產金融市場 房貸增長 先降後升

【本報綜合報導】中國房地產業已經成為發展帶動中國經濟高速增長的重要動力。但是，近些年來中國住房與房地產產生了一些值得高度重視的問題。中國社科院8日發布的《住房綠皮書：中國住房發展報告(2010—2011)》，就金融市場與住房市場問題進行了回顧，預測了明年的走勢並提出了相關的建議。

綠皮書預測，2011年中國的房貸將沿著一條較為審慎的路徑演進，已經形成的房貸規模走低的趨勢恐怕要延續，下半年隨著房貸政策效果逐步顯現，政策趨勢，房貸將有所回升，全年總量略升。

綠皮書同時預測，2011年防通脹壓力促使央行進一步加息的可能性加大，房貸利率總水平趨高，首套房貸的利率傾向於向一般商業貸款利率位置收斂，而二套房貸和多套房貸利率則傾向於從一般商業貸款利率位置離散。

一是建構有效的保障房融資支持體系，並提供擔保、保險等信用增級支持。高廣春說，保障房融資渠道之所以不暢，癥結在於保障房建設和消費存在信用缺陷，商業銀行由此缺乏積極性。

二是建構有效的操作、檢測和評價體系，以提高房貸新政執行力。高廣春指出，建構這一體系的核心

是細分差別化房貸政策目標，形成具有針對性的實施、監管和激勵約束手段，以有效監測一套房貸、二套房貸和多套房貸的走向，準確評估政策效果，以達到促進房地產均衡穩定發展的目標。

三是鼓勵創新和多元化，擴大住房抵押貸款證券化試點的範圍，建構住房抵押貸款信貸二級市場，支持非信貸金融工具進入房地產市場，改進住房公積金運作模式。

四是在推出新的房地產调控政策中，特別是總量政策，要充分體現“結構化”“階梯化”的特點，彰顯以保障低收入者為導向的保障政策。



現金買主 誠徵賣主 免費到府估價

買屋賣屋 專業服務






Ava Loo

Email: Avaloo2468@gmail.com

9139 Las Tunas Drive, Temple City, CA 91780
Tel: 626-382-1688 Fax: 626-382-1708

626-689-0306

DRE# 01876834

| | | | |
|--|--|--|---|
|  \$385000 3房2浴 室內1221呎 |  SOLD \$459000 3房3浴 室內1520呎 |  \$385000 3房2浴 室內1221呎 |  \$430000 3房4浴 室內2060呎 |
|  \$420000 3房3浴 室內1550呎 |  \$950000 3房3浴 室內2424呎 地12770呎 |  \$898000 4房3浴 室內2948呎 地6750呎 |  \$350000 2房3浴 室內1320呎 |

- ★Arcadia 3房3浴 城市屋 1579呎 全新裝修 冰箱 烘 洗機 2車庫.. 租\$1950
 - ★Carson city 3房4浴 全新PUD 室內2063呎 地4000呎 售\$430000
 - ★Temple city 3房3浴 全新PUD 1585呎 地4000呎 Temple 學區 售\$549000
 - ★Temple city 4房3浴 1991 PUD 室內2128呎地4200呎..... 售\$539000
 - ★Arcadia 3房2浴 城市屋 室內1579呎 售\$478000
 - ★Arcadia 2房2浴 城市屋 室內1310呎 售\$399000
 - ★San Gabriel 城市屋 2房2浴 室內1370呎..... 售\$479000
- 另有大量未上市法拍屋適合現金買主 歡迎您電話查詢

626-456-3171 秦

阿罕布拉市 Alhambra

★獨立屋 3房2浴 室內1700餘呎 地大7千餘呎 售\$55萬

愛滿地市 El Monte

★獨立4單位 3個2房1浴 1個1房1浴 收租好 售\$55萬

阿凱迪亞市 Arcadia

★獨立屋 4房3浴 室內2000呎..... 售\$92萬

國/粵/英 DRE#01857812

IRN Realty 精英地產

626.456.3171