

# 房產稅改革 中國房地產市場調控進入新階段

## 上海和重慶 明確表示 將積極做好房產稅改革試點各項準備工作

為了遏制房價上漲，中國今年將嘗試使用開徵房產稅手段，位於中國西南地區的直轄市重慶將可能成為第一個“吃螃蟹者”。另有消息稱上海房產稅的方案正在等待審批。

【本報綜合報導】在經歷2010年最嚴厲的調控和行政干預後，中國房地產市場繼續呈上升勢頭。在投資、投機動力不減，“土地財政”問題依舊突出的情況下，房地產調控向更深層次方向發展已成大勢所趨。據悉，目前上海和重慶兩個直轄市是僅有的明確表示“將積極做好房產稅改革試點各項準備工作”的城市。

據中國中央電視台報導，重慶市長黃奇帆在重慶市三屆人大四次會議上表示，重慶市政府將對房地產

市場加強財稅調節，並確定開徵高檔商品房產稅。稱，重慶試點的房產稅既針對增量房，也針對存量房。黃奇帆並未就重慶房產稅的徵收方案細節做出更詳細的說明。他表示重慶市政府將於不久召開新聞發佈會披露重慶房產稅的相關政策情況。

隨著2009年、2010年樓市的持續升溫，中國去年出台了一系列旨在遏制房價過快上漲、穩定房地產市場的調控政策。然而，中國的房地產市場陷入了一種“調控—觀望

—反彈”的周期，這種週期每經歷一次循環往復，房價都會攀升到一個新的高點。去年底，多個城市房地產成交量和成交價格的再次走高，以及全年土地出讓金創下2.7萬億元的歷史紀錄，也引發了人們對房地產深層次問題的擔憂。

據新華社報導，重慶市“兩會”上消息顯示，重慶市政府將對房地產市場加強財稅調節，並確定開徵高檔商品房產稅。同時，財政部已經原則同意重慶開徵商品房產稅，具體實施方案由地方政府制定

，報財政部備案。重慶市正抓緊完善相關方案，有望在今年一季度出台文件開徵高檔商品房產稅。

早前媒體報導稱，財政部已原則同意重慶市開徵商品房產稅。目前重慶市正抓緊完善相關方案，有望在今年一季度出台文件開徵高檔商品房產稅。

與此同時，中國官方房地產調控“重拳”房產稅落地重慶，此舉普遍被看做新一年房地產調控的繼續和進一步深化。此舉意味著中國房地產市場調控從政策調控轉向財稅調控。房地產調控向更深層次方向發展已成大勢所趨。

另據《中國證券報》報導，上海也已製定出房產稅框架性方案，業內人士預計，房產稅最早有望在一季度開徵。而之前房產稅只針對增量房不針對存量房的傳聞，導致上海樓市逆市火爆，豪宅遭遇搶購。

上海“兩會”將於1月15日召開，屆時可能會提及房產稅問題。而隨著地方兩會的相繼召開，北京、深圳等房地產熱點城市是否會徵收房地產稅，定將引發社會關注。

來自上海方面的消息稱，目前關於上海房產稅也存在各種傳言，上海有關方面人士表示，傳言基本都沒有根據。另外，有關方面表示，目前上海房產稅的方案已報北京，

等待相關部門審批。

一旦通過，發號令一響，我們就開始做。”不過，對於廣大市民關心的房產稅具體徵收標準，有關方面明確表示暫不能透露，但可以肯定的說“不會影響合理的居住需求”。

對上海房產稅，此前官方說法見諸於去年10月7日上海市政府批轉

的《關於進一步加強本市房地產市場調控加快推進住房保障工作的若干意見》，其中第五條顯示“按照國家加快推進房產稅改革試點的工作要求，本市將積極做好房產稅改革試點的各項準備工作”。

據有關方面人士介紹，上海仍在積極做準備工作，包括住房查詢系統等技術準備。



## 2011年浙江房價降幅10% 北京 上海和海南最高 浙江老四

【本報綜合報導】浙江省社科院日前召開“浙江藍皮書”新聞發佈會，首次公佈2011年浙江經濟發展報告。2010年浙江省房價每平方米超萬元，50年來去年最高。報告預測2011年下半年，房價可

能下降，降幅10%左右。

“全國房價北京、上海和海南最高，浙江老四。”省社科院研究員王永太說，“浙江的房價，不要說把江蘇、廣東遠遠拋在後面，甚至高於天津這樣的直轄市。”

2010年，浙江房市出現前期高漲、中間低落、後期又高漲的“U型”走向。1-4月高漲，5月始，受政策調控影響，浙江房產銷售形勢急轉直下。8月以後，浙江商品房市場銷售轉好。房價U形變化原因。“在物價上漲幅度較大情況下，近十年來房價又只漲不跌，居民普遍產生買住房保值的考慮。”

高房價刺激下，有點小錢的百姓熱衷買房，浙江大小老闆更熱衷炒樓。2010年公佈的浙江省百強民營企業排行榜中，除了杭州娃哈哈集團、浙江吉利等近30家沒有涉足房地產開發外，其餘70餘家企業或多或少涉及房地產開發。

王永太分析，投資實業，要去建廠房，買機器，找工人，搞銷售，而且今年砸下幾千萬，明後年也不一定收回本錢；相比之下，房地產業掙錢快，省力氣，今天投個上千萬買下樓盤，幾個月後重新轉手，白花花銀子就能收進荷包。在快錢刺激下，本來應當用來發展擴大實業的錢，浙江大小老闆們更多地拿去炒樓。



## 11年中國房價震盪下行概率較大

【本報綜合報導】中國國家信息中心近日發佈的報告認為，2011年房地產價格整體震盪向下的概率較大。我國房地產宏觀調控應當形成長期機制，盡量避免行政手段對房地產市場短期造成過強的衝擊。當前房地產稅的徵收條件已經成熟，應盡快推出房產稅。

報告稱，在房價還沒有出現大幅下滑的情況下，政府沒有理由放鬆當前的政策。同時不排除如果房價出現反彈，出台更嚴厲的政策措施的可能。2009年下半年以來，全國房地產開發投資一直保持較快增速。而在需求方面對二套房及以上的信貸控制非常嚴格，這能夠繼續

有效遏制非自住需求。同時，2010年保障性住房大規模建設，全年開工建築面積將達1.68億平方米，將分流商品房市場的一部分剛性需求。總體來看，2011年房地產價格整體震盪向下的概率較大。

報告指出，由於房地產市場需求依然旺盛和房地產行業仍具有較大利潤空間，2011年房地產開發投資將會保持在20%以上。

對於房地產調控方向，報告認為，本輪房地產調控以手段多樣、密集嚴厲為特點，未來房地產宏觀調控應轉向長效機制的建設，主要依靠稅收、信貸等經濟和法律的手段，盡量避免行政手段對房地產市

場短期造成過強的衝擊。

報告還指出，投機性需求是擾亂整個房地產市場的主要因素。為遏制投機性購房，在住房信貸方面要繼續採取差別化利率，如有需要差別化程度可以更高。並嚴格執行實名制購房的規定，對商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區應一律禁止三套房房貸。

報告認為，房產稅作為一種財產稅，它的收取能夠有效增加住房的持有成本，減少住房投資者投資的收益所得。當前房地產稅的徵收條件已經成熟，開徵房地產稅將明顯增加投機房地產的成本，有利於抑制房地產投機。



拾多年房地產經驗，專業負責，誠實可靠，保你買賣安心。專精住宅及商業投資，為你提供最新的銀行拍賣資訊，以低於市價買到你想要的房屋。

**Albert Wong Realtor**  
DRE # 01198860  
**626-688-3422**  
albert\_wong@msn.com

★ 現有多位現金買主，誠徵各類住宅及商業投資 ★

**Monterey Park custom built 獨立屋**  
  
\$ 1,050,000  
4房4浴 3126尺建坪 2006年建 名師設計 1級建材

**Pasadena 獨立屋**  
  
\$ 849,000  
6房4浴 3032尺建坪 91年建 近San Marino

**Long Beach 小型商場**  
  
\$ 1,180,000  
長堤市小型商場 近海濱繁忙街角，收入穩定，適合投資及自用

**Yucca Valley 商場**  
  
\$ 1,780,000  
洛城以東大型商場 93年建 位Walmart及JC Penney旁

**Lincoln Heights 商住8單位**  
  
\$ 839,000  
林肯區商住8單位位Broadway大道上

**Covina 獨立屋 IN ESCROW**  
  
\$ 348,000  
3房2浴 1463尺建坪 內外全新裝修

- 未上市：  
1. 蒙地貝婁 20 單位，64 年建 1 個 3 房 2 浴，19 個 2 房 2 浴，面積特大，地大 3 萬尺，270 萬。  
2. 林肯區 9 單位 1 個 3 房，3 個 2 房，5 個 1 房，全新裝修，84 萬 9。  
3. 阿市 Condo，3 房 3 浴，1403 尺建坪，84 年建 近 Valley 37 萬 9  
4. 蒙市大型西餐廳位 Garvey 大道上，高級裝潢，業主出國，急售 40 萬

歡迎來電查詢！



**科汶那市 Covina**  
★ 獨立 5 單位 交通方便 近 MALL 收租好..... 售 \$65 萬

**阿凱迪亞市 Arcadia**  
★ 獨立屋 3 房 3 浴 室內 2300 餘呎..... 售 \$80 萬  
★ 獨立屋 4 房 3 浴 室內 2000 呎..... 售 \$92 萬

**鑽石崗 Diamond Bar**  
★ 獨立屋 5 房 4 浴 室內 2300 餘呎 2008 年全新裝修 步行到超市..... 售 \$64 萬

國/粵/英  
**626.456.3171**  
IRN Realty 精英地產  
DRE#01857812