

# 中國房產稅改革方向漸明 兩稅合一

## 上海和重慶房產稅試點在即 潘石屹稱房產稅政策對短期房價沒有影響

據知情人士表示，財政部、國家稅務總局擬將房產稅和土地使用稅兩稅合一，且按照市價計徵。由於徵收範圍、徵收基點、稅率等細節尚需完善，因此新稅種要在全國推廣尚需時日。而上海、重慶兩個先行城市的試點效果，將成為新稅種出台的重要參考。

【本報綜合報導】就在上海、重慶佈局房產稅試點的同時，高層已經擬定了房產稅改革的總體方向。據了解，財政部、國家稅務總局擬將房產稅和土地使用稅（即城鎮土地使用稅）兩稅合一，且按照市價計徵。由於徵收依據發生變化，合併後的新稅種將不再叫做“房產稅”，其性質類似於國外一直推行的物業稅，因此可能被叫做“物業稅”或“房地產稅”，其徵收範圍也

將最終覆蓋個人住宅。1月18日，上海市市長韓正於上海市十三屆人大四次會議作補充工作報告稱，上海將結合上海自身實際，進一步落實2010年10月出台的調控房地產細則，按照中央部署做好房產稅改革試點的準備工作。他並透露，上海房產稅以“超過一定人均面積的新購住房，按照一定比例徵收”。重慶市市長黃奇帆近日在一場午

餐會上表示，重慶市將會嚴格執行房產稅的徵收政策，針對高端商品房進行調控，以保持樓價的合理水平。他透露，重慶除了即將開徵房產稅外，還將嚴格執行交易稅、營業稅及增值稅等的徵收。他此前表示，重慶試點的房產稅既針對增量房，也針對存量房。據《上海證券報》消息，財政目前已經原則同意了上海、重慶兩地

房產稅試點方案，相關文件或將於本月底出台，而這兩個城市的試點方案則有望在今年一季度出台。

《中國證券報》則進一步指出，上海“兩會”結束後、全國“兩會”召開之前的一段時間內，財政部將牽頭上海和重慶，在北京聯合宣布房產試點徵收方案。

據《每日經濟新聞》報導，財政部、國家稅務總局擬將房產稅和土地使用稅（即城鎮土地使用稅）兩稅合一，且按照市價計徵。

接近決策層的人士透露，按照兩部委擬定的方向，房產稅和城鎮土地使用稅將“兩稅合一”，成為房地產持有環節的新稅種。而現行的房產稅和城鎮土地使用稅都將成為歷史。

中國的房產稅於1986年開徵，主要針對經營性房屋徵收，對個人所有的非經營性房屋（包括個人住房）暫免徵收；城鎮土地使用稅在1988年開徵，主要向擁有土地使用權的施工企業徵收。

這也是我國房地產持有環節的兩個主要稅種。

據有關人士透露，隨著兩稅的合併，房屋和土地都將成為新稅種的稅基，即在計稅中，除將參照房屋價值之外，還將將土地價值納入其中。具體標準目前尚不得而知。

同時，新稅種還將按照市場價格計徵。這也意味著，在稅率不變的情況下，隨著物業價格的變化，新稅種的徵收額也將隨市場波動。按照已有的思路，隨著新稅種的逐步鋪開，個人住宅也將受到覆蓋。

作為持有環節的主要稅種，房產稅和城鎮土地使用稅的徵收均未覆蓋個人住宅。相比之下，開發流通環節的稅種較多，包括契稅、印花稅、營業稅、企業或個人所得稅，等等。

持有環節的低成本則造成投資投機型需求氾濫。因此，“持有環節加稅、開發環節減稅”便一直被業界所呼籲。去年9月30日，財政部和國稅總局在首度談及房產稅改革時便表示，有必要對個人所有住房恢復徵收房產稅。

當前正在醞釀的房產稅試點，目的是在持有環節加稅。按照已披露

的重慶房產稅試點方案，高檔商品房成為主要徵收對象，其中“別墅、200平方米以上住房、評估價值超過主城區平均售價3倍以上的住房”最有可能先行試水。

對於被中國民眾寄予很高期望的房產稅政策，潘石屹在北京接受採訪時稱，房產稅是長期性的政策，它影響的是人們對未來10年甚至20年的房地產市場預期，而對短期房價沒有影響。

潘石屹認為，房產稅需差別化徵收，應有免徵的條件，避免對普通家庭造成損失。應該將個人所得稅基數提高，個人所得稅降下來。對於今年房價是否還將飆升，潘石屹稱：如果今晚首付款比例提高到五成、八成，明天房價肯定就降。他認為，貨幣政策的寬鬆程度，是房價最敏感的調控方式。

從中期來看，房價的漲與降，就取決於市場供求的高與低。要想控制房價，就要增加土地供應量，否則房地產商是巧婦難為無米之炊，沒辦法蓋更多的房子，房子太少，房價自然也就漲上去了。

# 中國房地產市場調控力度不減

【本報綜合報導】近日，中國國家統計局發佈《2010年全國房地產市場運行情況》以及12月份的地產相關數據。數據顯示，2010年，全國商品房銷售面積10.43億平方米，比上年增長10.1%，12月份全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲6.4%，漲幅比11月份縮小1.3個百分點，環比上漲0.3%。國家統計局網站的署名文章留有餘地，只表示“國家宏觀調控初見成效，2011年房價調控仍然任重道遠。”新年伊始，中國國務院及相關部委都出台了新措施，顯示對今年房地產市場的調控力度不減。

國務院第五次全體會議18日召開，國務院總理溫家寶於會上強調，一季度工作，要堅定不移地搞好房地產市場調控。

溫家寶表示，做好一季度工作，要求各級政府要增加投入，保障土地供應，落實保障住房建設任務。抓緊建立保障性住房使用、運營、退出等管理制度。

此外，還要進一步落實和完善房地產市場調控政策，增加市場有效供給，特別要增加中小套型、中低價位普通商品房供給。

另外，溫家寶還表示，一季度要加強對市場需求的分類調控，落實

好差別化信貸、稅收政策，支持居民合理住房消費，抑制投機投資性購房；加強房地產市場監測和市場行為監管，嚴厲查處各類違法違規行為。1月18日，商務部2011年首場例行新聞發佈會上，商務部新聞發言人姚堅透露，去年服務業吸收外資佔比46%左右，而房地產吸收外資去年全年為22.7%。

商務部表示，今年將會進一步加強外資進入房地產的監管，和有關土地建設、外匯、金融部門加強合作，進一步規範審批外資進入房地產領域。中國銀監會召開2011年工作會議，會議指示，2011年要嚴密防範四大風險（即信用風險、市場風險、操作風險、流動性風險），堅決守住風險底線。

而對房地產領域風險，要繼續實施差別化房貸政策。2010年，地方融資平台貸款規範清理和風險化解工作深入推進，平台貸款相關風險得到有效遏制。堅持以房為限實施差別化房貸政策，房地產貸款風險防範成效明顯。

會議稱，2011年對平台貸款，將嚴格控制增量風險，並按照既定部署加快存量分類處置。要落實貸款“三查”，加大對貸款風險分類準確性及其責任的督查。對房地產

領域風險，要繼續實施差別化房貸政策。

1月20日，中國國土資源部公佈了2010年土地違法情況數據。去年全國發現違法用地行為5.3萬件，同比下降14.3%；涉及土地面積41.8萬畝，同比上升1.1%。

國土資源部執法監察局局長李建勳表示，國土資源領域違法違規比例下降，但問題依然突出。擴張用地建設新城區，違法違規新設開發區和擅自擴區，以推進新農村建設為名違法佔地開發房地產，違法佔地、違規建設高爾夫球場、別墅，非法開採稀土等現象有所抬頭。

據香港中通社報導，一名內地的民營企業老闆於本月中旬斥資4.4018億元（人民幣，下同），購得香港島南區深水灣香島道37號B號洋房，每平方英尺價格高達6.2882萬元，創下全亞洲最高單價紀錄。



# 內地老闆斥資四億購香港洋房 創下全亞洲最高單價紀錄

【本報綜合報導】據香港中通社報導，一名內地的民營企業老闆於本月中旬斥資4.4018億元（人民幣，下同），購得香港島南區深水灣香島道37號B號洋房，每平方英尺價格高達6.2882萬元，創下全亞洲最高單價紀錄。

據報導，這名民營企業老闆購買的洋房總面積達10083平方英尺（約928平方米），高三層，擁有花園、泳池等設施，單是洋房面積約7000平方英尺，花園及泳池面積約3000平方英尺。

仲介機構莊士國際發出通告指出，買方已首付2190萬元，並將於1月25日或以前支付另一筆按揭資金2211.8萬元。

據報導，餘額3.9616億元將於今年2月28日完成交易時支付。受惠經濟向好及內地豪客蜂擁來港入市，去年全年香港各區創新高

幣，下同），購得香港島南區深水灣香島道37號B號洋房，每平方英尺價格高達6.2882萬元，創下全亞洲最高單價紀錄。

據報導，這名民營企業老闆購買的洋房總面積達10083平方英尺（約928平方米），高三層，擁有花園、泳池等設施，單是洋房面積約7000平方英尺，花園及泳池面積約3000平方英尺。

仲介機構莊士國際發出通告指出，買方已首付2190萬元，並將於1月25日或以前支付另一筆按揭資金2211.8萬元。

據報導，餘額3.9616億元將於今年2月28日完成交易時支付。受惠經濟向好及內地豪客蜂擁來港入市，去年全年香港各區創新高

幣，下同），購得香港島南區深水灣香島道37號B號洋房，每平方英尺價格高達6.2882萬元，創下全亞洲最高單價紀錄。

據報導，這名民營企業老闆購買的洋房總面積達10083平方英尺（約928平方米），高三層，擁有花園、泳池等設施，單是洋房面積約7000平方英尺，花園及泳池面積約3000平方英尺。

仲介機構莊士國際發出通告指出，買方已首付2190萬元，並將於1月25日或以前支付另一筆按揭資金2211.8萬元。

據報導，餘額3.9616億元將於今年2月28日完成交易時支付。受惠經濟向好及內地豪客蜂擁來港入市，去年全年香港各區創新高



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 近海位繁忙街角，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！



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

**阿罕步拉市 Alhambra**  
★ 12 單位 Apartment 交通方便 近 Valley 收租好.... 售 \$170 萬

**愛滿地 El Monte**  
★ 獨立屋 3 房 1 浴 ..... 售 \$27 萬

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