



加快房地产税法立法并适时推进改革。  
建立全社会房产、信用等基础数据统一平台,推进部门信息共享。  
——摘自《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》

## 房产税扩容, 湖南今年不试点

从传出湖南试点房产税的消息至今,这个敏感的话题一直触动老百姓的神经,湖南到底会在何时何地试点成为老百姓热议的话题。

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出,加快房地产税法立法并适时推进改革。这为房产税的全面开征创造了制度条件。

《决定》发布之后,关于房产税扩围的声音此起彼伏。专家们纷纷表示,土地改革、房产税立法等多项政策与方向,将在未来实实在在地影响房价。

在湖南,此前就传出消息,房产税的试点城市将花落湘潭,可时至今日,省地税相关部门对湖南试点房产税的情况还是讳莫如深。



### 【湖南】今年不会试点

今年3月初,省地税的相关负责人曾向本报记者透露,当时湖南已经上报了房产税试点的方案,湖南的试点城市是湘潭市。尽管官方对房产税的表态都非常审慎,“但不可否认的是,湘潭已经做了一些房产税开征的前期准备工作。”该人士称。

上述人士表示,此前,湖南上报的方案里将湘潭作为房产税改革试点城市,就是将原来的房产税和土地使用税合并为房地产税,将原来的房地产税按原值征收改为按现有市场价值征收,土地

地使用税原来按面积征收改为按土地现有价值征收,被征收的对象是过去缴纳房产税和土地使用税的企业和事业单位,特别是房地产企业。

“当时的方案并没有涉及到个人住房。”上述人士表示。可是今年6月份,有媒体报道称湖南已经停止房产税筹备工作。对此,上述人士表示,今年湖南房产税的试点肯定不会有进展,“政策的动向无法把控,也许方案还会有新的变动,但是最早也得等到明年了。”该人士说。

### 【预测】税制改革全面铺开

十八届三中全会之后,多项决议指向房产税试点扩容。财政部财政科学研究所所长贾康表示,目前世界上有130多个国家和地区都对住房征收房产税,多数国家将房产税作为调节收入和财富分配的重要工具。

“《决定》强调,完善地方税体系、提高直接税比重,这直接指向房产税和资源税改革。建立这两大地方主体税种,也是地方税支柱——营业税最终消失后的必要之举。”贾康表示。

“而‘加快房地产税法立法并适时推进改革’的表述具有重要的现实意义,将为房产税的普遍和全面开征扫除法律障

碍”。中国银行国际金融研究所房地产分析师李佩珈说,目前各界对房产税征收的原则、方向和路径等还存在很多争论,比如在70年产权制度模式下,征收房产税是否合理,会不会加大居民整体税负水平,各种产权性质的房屋又如何征税等等。“而房产税的立法将有助于消除各种障碍,为房产税的全面开征创造了制度条件。”

“此前,湖南虽然没有主动申请成为个人住房房产税改革的试点城市,但是现在房产税试点扩围的信号已经非常明显,湖南将会按照国家的统一部署启动改革。”省地税局相关负责人表示。

### 【声音】房产税扩容应学做“刀削面”

对于现在发出的房产税扩容信号,专家们称政策直指一二线高房价城市,房产税确定向增量开刀。

“房产税扩容与征收应学做‘刀削面’,每次只削一点,最终将面团削平,不应一蹴而就。”同策咨询研究中心总监张宏伟认为,房产税扩容如果一开始就向存量开征会显得仓促,没有一个市场

心理层面的缓冲期。就现阶段房产税城市扩围而言,可以分批次逐步在各个城市扩围推进,一线城市及部分重点二线城市可以优先推进,比如深圳、北京、杭州等,其次,东中部省会城市参与进来,接着,其他市场征收条件成熟的地级市也可以征收。

■三湘华声全媒体记者 侯小娟

### 长沙楼市

#### 长沙房价仍看涨

国家统计局发布的10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与去年同期相比,价格下降的有1个,上涨的为69个。其中,长沙新建住宅价格环比上涨1%,同比上涨11.6%。

据中国指数研究院发布报告,10月份,长沙房价6867元/平方米,排名中部省会城市倒数第二位,仅高于太原,业内人士分析认为,虽然长沙目前江景豪宅、别墅、写字楼、商铺等产品上市和销售势头良好,但楼市7成左右仍为刚需房源,单价6000多元/平方米的楼盘众多,未来还有上涨空间。

此次《决定》中,将楼市调控由去行政化转向市场化、调控手段由抑需求转向增供应、调控目标由调房价转向市场。有望打破过去十年房价调控“越调越涨”魔圈,剑指房价背后的上涨根源。同时,《决定》提出要放开户籍管理,鼓励农民进城,加快土地流转,增加城镇化建设用地,这都有利于楼市的健康良性发展。

长沙昌恒房地产区域经理刘柏胜表示,此次全会透露出来的对楼市的一个利好,政府将完善保障房建设,但是能享受保障房的群体毕竟有限,商品房价格还归市场决定,长沙房价基数不高,那些品质好、地段好的楼盘价格肯定会稳步上涨。

■三湘华声全媒体记者 肖祖华

### 【影响】房产税不是降价利器

随着房产税扩围的脚步临近,许多购房者改变了原有的购房计划,希望房产税推出后能够真正降低房价,从而减轻购房负担。

然而,从房产税已经试点的城市房价来看,此举并非住房降价的“利器”。

2011年,上海、重庆两地分别启动房产税改革试点,主要针对增量房征税。据统计,试行房产税两年多以来,重庆新建住房价格上涨了4.5%,上海新建住房价格上涨了7.6%。

“房价主要取决于供求关系,无论从发达国家还是我国试点地区经验来看,不能指望房产税

成为降低房价的利器。”世联地产长沙公司总经理王培文说。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌也持相同的观点,在他看来房产税对于房价的影响远不会有社会公众想象的那么大,房产税更多的是发挥稳定房价的作用。

“从发达国家经验看,美国推出房产税主要是为了增加地方政府财政收入,德国开征房产税则主要是调节收入分配,这些国家推出房产税后,都没有带来房地产价格大幅下降的局面。而从上海、重庆的情况看,房价上涨的势头也没有得到根本遏制。”顾云昌表示。

### 房产税实施后,或涨房租

“房产税如果在长沙试点,肯定会增加长沙消费者的购房成本,若征收细则把首套房包括在内,那么还会影响长沙市场的购买心态。”王培文说,“长沙是以首次置业客户为主的城市,如果从首套房征收,涉及范围大,反倒对市场交易不会有太大影响,该买的还是得买。”

不过,在王培文看来,影响最大的还是投资者,“征收房产税会增加投资者空置房屋物业

成本,而这种成本会分摊在消费者的身上,拉高租房成本。”

尽管试点城市还没出来,而传言之城市也不是长沙,那么短期内房产税试点不会对长沙当下的房地产市场产生直接影响,“但多少会影响长沙市场对未来的预期和老百姓的购买心态。”王培文说。

“相比一二线城市,长沙的房价并不高,但是增长率高,有存在泡沫之嫌,试点的可能性很大。”王培文说。