

# 2010信阳春季房产建材交易会开幕

建材搭台 房产唱戏

本报讯(通讯员 李金奇)4月29日,位于南京路上的信阳国际建材港内人潮涌动,彩旗招展,为期五天的2010信阳春季房产建材展示交易会在这里拉开了帷幕。信阳国际建材港本着“建材搭台,房产唱戏,和谐促进,繁荣市场”的原则,力争让房展成为一座桥梁,促进消费者和企业之间的交流与互动,促进整个城市的互动交流与经济发展。

作为继去年秋季房展会后的我市第二届大型房展会,今年的春季展会无论是从规模、档次和品位上,都较去年上了一个新的台阶。据了解,此次房展会将分为三个展示单元,由中心城市板块、山水居板块、东城崛起板块、平桥腾飞板块、商业地产板块等五大版块组成楼盘展示交易区,在为广大市民“烹制”一道精美的“楼市大餐”的同时,也给购房者提供了更加广阔的选择空间。同时,众多楼盘还推出了直接折扣、送家电、送装修、送礼金等力度不等购房优惠。为了方便广大购房者,组委会还开通了看房直通车,购房者可免费乘坐前往参展楼盘项目所在地看房、购房。

为更好地服务消费者,本届交易会还联合了信阳百家知名建材品牌,其中包括装饰、建材等与房地产有关的下游产业,各类厨房设备、厨房用品、整体橱柜、卫生洁具、水软暖器材、淋浴房等产品亮相交易会,消费者不仅可以参观参展厂商产品,向参展商咨询相关产品的质量、维修、品牌地位等相关问题,还可以凭订单领取相应产品团购手册和赠品,现场集体砍价并参与抽奖活动。

“此次活动是信阳各建材商春节后的首次‘大放价’,其让利幅度也是春节后力度最大的一次。”据本届房展会的工作人员介绍,广大市民对展会表现出了极高的热情,参观的人流熙熙攘攘、络绎不绝,展厅内挤满了手持各种楼盘及新型建材等宣传资料的市民。此外,本届房展会还将通过五天的激情狂欢演出和现场抽奖活动为现场造势,尤其是特等奖的5万元装修套餐,更是让人对此次交易会充满了期待。

## 楼市·家装



策划:张刚  
投诉热线:18603978885  
信箱:xyrbcs@163.com

## 各界热议物业税何时开征

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌称,物业税或将年内试点实行

“物业税今年内试点实行的可能性很大。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌4月27日对《第一财经日报》表示。

国务院4月17日发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》要求:“财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。”作为政策组合拳中的有力一击,物业税备受关注。

### 时机已经成熟

由于房价的非理性快速增长,最近一段时间以来,关于物业税即将开征的消息甚嚣尘上,物业税、房产税特别消费税、住房保有税等诸多名词不断涌现。

“这些提法都是针对住房保有环节征收的财产税,本质上是一样的。”中国房地产集团原董事长孟晓苏表示,目前我国房地产税制中存在的问题是:交易环节收税多、保有环节不收税,“这是由于原来的房产保有者都是单位不是个人,保有税无从征收。”

如今,这一状况早已发生了巨大变化。

“现在,个人购买房产已经成为主流,同时还出现了房地产过热和房价上涨过快。”孟晓苏认为,“这时,就有必要运用税收手段影响住房资源配置,通过征收物业税来保持社会公平。”

而从整个经济大环境来看,“2009年下半年以后我们在经济上的信心越来越足了。”财政部财政科学研究所所长贾康认为,在这样一个经济持续上升的时期,进行这样一种税制改革,能够使房价企稳,而不会对整个经济造成较大影响。

其实,“物业税”由来已久。早在2003年10月召开的中共十六届三中全会上,物业税便首次出现在《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决议》中。该决议提出,要“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税,相应取消有关收费。”

随后,财政部和国家税务总局先后分3批在北京、辽宁、江苏、深圳、重庆、宁夏、福建、安徽、河南、天津等10个省市的32个县、市、区开展房地产模拟评税试点,即“空转”。

首批空转试点至今已逾6年之久,而目前尚没有一个地区将物业税“由空转实”。

“无直接抑制高房价”自2009年下半年至2010年一季度以来,全国房地产市场虚火过旺,甚至个别城市的个别楼盘出现了一个月内房价翻番的现象。

于是,物业税被社会各界视作平抑房价的“利器”,有关

“物业税开征”的呼声也越发高涨。

“物业税的开征对抑制房价的快速上涨并不会起太大的作用,但可以抑制一部分人过度的投资购房需求。”孟晓苏认为,物业税对于楼市正常的投资性需求仍然不会产生影响,“但不能因此反对物业税的推出,因为物业税更多的是从社会公平的角度来进行调节的。”

孟晓苏的观点也是大多数房地产业内人士所认同的。

顾云昌就表示,物业税的征收是令房屋持有环节的成本增加而产生挤出效应,使得炒房的现象得到遏制。顾云昌认为,能从根本上解决房价过快上涨的方法,显然是增加供应。

孟晓苏认为,地方政府“以地生财”是不可持续的,“如果征收物业税,将为地方政府提供长期的源源不断的税源。”

“相关环节仍需理顺”物业税空转多年却迟迟未能落实,顾云昌直言,是因为“目前仍然存在许多困难”。

“比如包含区位、面积、户型结构、财产登记日等在内的房屋资料这一庞大数据库建立,税务、规划、房产等相关部门的数据尚未联网以及房产评估等方面还是有不少问题的。”顾云昌说。

SOHO中国董事长潘石屹尽管是征收物业税的赞成者,但他同时认为:“目前,一些说法认为,物业税的征收应该从商业地产开始。但我看恰好相反,因为我们国家的资产税是对写字楼和商铺征收的,但对住宅是免征的。”

而在孟晓苏的建议中,物业税在制度设计方面已经较为健全。

“我具体的建议是分四步走:第一步是商业地产实行‘税制平移’,即将商业地产中的‘土地使用税’和‘房产税’合并为‘物业税’;第二步是对小产权房征收物业税,这是将小产权房合法化的最好办法,按照物业价值的1%-3%的标准税率征收年税,小产权房的持有者能够接受,全社会也能接受;第三步是对高档房和豪宅征收物业税,也按1%-3%的标准税率征收;第四步是向普通居民征收,可采用0.3%-1%的优惠税率。”

对于目前有专家提出的对于二套、三套房征收物业税而对首套房免征,孟晓苏认为并无此必要。“如果区分一套、二套房会引发一系列的社会问题,不如全部征收,而从税率上有所区别。”而在估价标准上,孟晓苏表示,为了减少征收物业税的阻力,建议按照“购置原值”缴税。

(据新华社)



精品客厅推荐

### 【律师在线】

## 赠与房产须办理公证手续

王女士问:我有一套房子想赠给我的朋友,要办理公证手续吗?  
北京市京华律师事务所马

## 二手房有瑕疵可要求原房主担责

李女士问:我买了一套二手房,过户后发现电表有问题,我应该找谁修理?  
北京市京华律师事务所王佳红律师解答:根据法律规定,卖房人有义务提供符合质量标准、没有瑕疵的房屋,现在房主交付的房屋电表有问题,属于有瑕疵的房产,所以房主有义务对电表进行维修或更换。当然,您作为现在房屋的产权人,也有权利要求供电公司维修。(彭扬)

传贞律师解答:根据相关规定,四种房屋所有权转移必须办理公证手续:一是继承房产过户;二是持遗嘱人为处分房产而设立的遗嘱需要办理公证,而且这是房屋所有权转让登记的前置手续;三是赠与房产的过户;四是有关涉外和涉港澳台的房产所有权转移。

### 【房事热评】

## 让人人有合适的房子住

□杜海涛

我国每年新增数百万高校毕业生、大量进城务工人员,他们收入不高,立足未稳,正处在创业的起始阶段,解决这部分人群的住房难,政府应承担更多责任

北京上地,后厂村路两侧是两三个世界;南边是上地软件园,绿地成林,写字楼矗立;北边不远是唐家岭村,环境嘈杂,街巷狭窄,在农民修建的简陋房子里,聚居着成千上万的高薪毕业生和进城务工的年轻人,被称为“蚁族”。日前,唐家岭整体改造工程已启动,几万名“蚁族”即将搬迁。但是,唐家岭现象是怎么产生的?“蚁族”们将搬到哪里?是不是还有类似的唐家岭、李家岭?人们很关注。

走进唐家岭,看见的是一张张年轻人的脸。这里本地村民只有3000人,外来人口却超过5万人。其中多数接受过高等教育,主要从事保险推销、电子器材销售、广告营销等工作,平均月收入低于2000元。他们住在五六层高的简易楼里,每个房间面积不足10平方米,很多都是两三个人挤在一起。

房租便宜,生活成本低,是唐家岭的吸引力。这两年,高昂的房价让大多数老百姓望房兴叹,对新毕业的大学生、刚刚进城的外来务工人员来说,买房是件遥远的事。目前,政府提供的保障性住房是廉租房,保障的对象是城市低收入家庭,他们难以享受。城市商业化的租房市场供应有限,价格不低,也不适应他们的需求。这些漂泊在城郊的“夹心层”,他们的房子在哪里?

其实,在很多发达国家和地区,都有政府主导建设的保障性租赁住房。韩国针对不同的人群,分别提供永久租赁房、公共租赁房和国民租赁房三种住房支持。新加坡的公租房被称为“组屋”,由国家统一规划,保障了80%人口的住房需求。他们的经验值得借鉴。

现在,北京市确定,在唐家岭改造工程中,将为“蚁族”量身建设租房市场供应有限,价格不低,也不适应他们的需求。这些漂泊在城郊的“夹心层”,他们的房子在哪里?

居者有其屋,不能完全依靠市场机制,政府应承担更多的责任。我国每年新增数百万高校毕业生、

(原载《人民日报》)

# 楼市只涨不跌“神话”是否终结?

□新华社记者 陈芳 叶锋 黄政 彭勇

中国房价“晴雨表”的跌宕起伏,从未像今天这样牵动人的神经。

“高房价”变“抢房”变“看多套房”、投资客加速抛盘、二手房源显著增多……随着近期国务院一系列调控房价的重拳出击,曾经高歌猛进的房价涨幅开始趋缓,“量缩价滞”成为当前楼市的“标准样式”,房地产市场开始进入高位调整期。

市场观望气氛渐渐浓厚,十字路口的楼市,是否意味着只涨不跌“神话”就此终结?

量缩价滞,高温楼市开始“退烧”用“冰火两重天”来形容4月楼市,并不夸张。

上半年,北京等一线城市有的房价几乎一天一变,有的一夜之间每平方米就涨两三千;杭州钱江新城一带的楼盘开盘,100多套房半天被抢光一空;由于成交旺盛且屋主“跳价”太快,不少中介的广告张贴后不到一两天,房源便已售罄……

楼市“火爆”的一个重要原因,是投资客的“快速快出”,这也是这一轮房价上涨的重要推手。

4月份,从“新国四条”到措辞更为严厉的“国十条”为标志,精确打击投机性购房、大比例增加保障房供应、加快研究制定税收政策……政府对楼市调控出手组合式重拳,针对性之强前所未有。

种种迹象表明,“认房不认贷”的二套房认定标准,三套房贷停发,限制外地人购房,确实点中了不少投机者的命门,高温楼市开始有“退烧”迹象。

——房源显著增加。中国指数研究院的数据显示,仅4月中旬这一周,杭州、上海、成都等多个城市的住宅供应均大幅增加,增幅多在

50%以上。上海“网上房地产”的数据显示,4月21日,上海二手住宅的挂牌量达到创纪录的9万余套,比两个月前增加2万套。背后,是投资者正逐步退场。

——高房价松动。近期北京房价涨幅最快的通州,商品房均价由4月初的25000元/平方米回落至两三千元/平方米。北京新开盘的18个项目中,五环外占比达80%以上,其中16个项目表示有98至99折的折扣优惠。广州恒大地产将在“五一”期间实施开盘特别8.5折,现楼一口价等推盘策略。

——成交量明显萎缩。新房项目开盘即“日光”的景象不复存在。深圳市规划国土委的成交数据显示,从4月19日至25日,深圳市新房市场成交量大幅下滑,7天共计成交417套,环比上周下滑60%。

——市场观望情绪较重。北京中原市场抽样调查显示,近期客户需求新增下跌了七八成,20%-25%的购房者开始要求退购,其中以银行首付提高无力履约的客户占相当比重,此前还焦急打听房价的买家纷纷观望。

尚待观察:“哆嗦”之后走势如何

“这么强的政策压下来,犹如冰水浇头,房地产市场当然会哆嗦一下。”链家地产一负责人说,但“哆嗦”之后,楼市会否下行?还是出现像以前那样的新一轮“报复性反弹”,还很难说。

“调控精准打击了炒房者,但只是刺破了房地产市场表面的‘脓胞’,其他病症尚未消除。”中央党校研究员曾业松指出,今年前4个月北京城郊连六环路以外每平方米均价也超过万元,无论强调怎样的理由,谁也不能否认,这一波楼价的疯狂已积累了太大的风险,与“理性”相距又何止千里!

显而易见的是,当前楼市的价格仍然坚挺。数据显示,最近一周,深圳新房成交均价为

23629元/平方米,相比上周上涨12%左右。相对于去年的明显涨幅,北京不少楼盘的优惠幅度范围依然有限,房价仍然居高不下。

“新政实行的时间还比较短,目前只能从成交量上看出影响,房价反应有一定的滞后性。”SOHO中国有限公司董事长潘石屹认为,楼市正在陷入一个“量跌价滞”的僵局,但因为去年以来房地产销售大火,一些开发商主动降价的可能性不大。要想抑制房价过快上涨,最有效的办法是对地方土地储备和开发商房地产开发贷款收紧“银根”。

中原地产研究中心在一份最近的报告中预计,部分城市的房价“泡沫”将会有一定挤压。此次调控能否达到理想中的效果,尚待观察。

“泡沫能否挤出,恐怕要到几个月后才能见分晓,其中的关键就是看相关部门和地方政府的执行力。”“永庆房屋”总经理陈史刚说。

显然,房价涨到如今这个程度,是多重因素、不同利益主体相互影响、纠缠。不多管齐下,铲除这些非正常因素,降温楼市无异于抱薪救火。

回归健康:楼市调控值得期待

楼市健康不仅事关经济运行,更是关乎民生的大问题。近期出台的一系列楼市调控,覆盖了供给、需求、持有、交易的各个环节,人们有理由对此次调控抱有更多期待。

一、此次调控放“地根”,控“银根”,将增加供应和抑制投机相结合,且“卡紧”了房企融资的各种通道,使房企承受压力空前,除加快开工、销售外别无他法。

二、建立考核问责机制,将“稳房价”和“住房保障”上升到影响社会稳定和发展的高度,表明了中央政府坚决遏止房价过快上涨的坚定决心。

三、今年保障性住房、政策性住房用地的



有一种保障房叫豪宅

—丁作