

# 房地产税要来了 你怎么看?

本报记者 邹乐

3月,全国不动产统一登记刚刚实施,房地产税又被提了出来。虽然到目前为止,国家还没有出台关于房地产税的正式文件,但社会各界倒是预先讨论了起来。一时间,“房地产税”成为了继“不动产登记”后的又一热搜词。那么,这个看似“新鲜”的名词到底是什么意思呢?房地产税离信阳还有多远,又会造成什么样的影响?今天,《信报楼市》周刊就来和大家聊一聊关于房地产税的那些事儿。

## 什么是房地产税?为什么要推行房地产税?

房地产税是一个综合性概念。即一切与房地产经济运动过程有直接关系的税都属于房地产税。在我国,房地产税包括房地产业营业税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、土地增值税、投资方向调节税、契税、耕地占用税等。外国一些发达国家的房地产税收入占地方税收的70%以上,而我国只占8%左右。

房产税是以房屋为征税对象,按房屋的计税余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的一种财产税。

至于为什么要征收房地产税,虽说没有官方解释,但大家基本上也都心知肚明。一方面是为了增加国家财政收入,另一方面也是为了调节房地产市场。

## 房地产税到底何时收?具体怎么收?

最晚应于2017年全国两会后实施  
财政部财科所原所长贾康推测,今年应

该启动立法,最理想的情况下这个立法程序至少要一年的时间,征求社会意见,并一次审批,最晚应是推到2017年,在2017年全国两会上经全国人大审议批准,通过后开始实施。

我市相关人士也普遍认为,短期内房地产税应该无法大范围实施,距离信阳征收房地产税的时间可能更长。要征收房地产税,有许多问题需要解决,首先不动产登记的工作不是在短时间内能够完成的。调查、登记、全国联网等,需要做的事情太多,估计光做这一件事就需要至少一年的时间,而大家都清楚,登记的工作不结束,就没有征收房地产税的基础。

或按套征收 首套房免税  
中国的房地产税制度不能照搬美国的模式。任何人的第一套房子都可以免税,至于第三、第四套房子征税的税率,也不太可能像之前传的那样采取递进原则,更有可能是固定税率。

或按房屋评估价值征税 税率定在0.1%—0.6%  
专家预测,未来房地产税可能会按照评

估价值征税。对个人住房实行幅度比例税率,并授权省级政府在幅度内确定本地区适用税率。实行纳税人自行申报、税务部门核实征收的征管模式;对商业房地产按评估价值征收房地产税,实行全国统一的比例税率。

## 房地产税要来了,你怎么看?

记者在采访过程中,发现社会各界人士对征收房地产税的看法众说纷纭。

“对抑制房价作用有限”  
“虽然房地产税是影响房价的重要因素,但房地产价格高低是由土地成本、建筑成本、税费和开发商利润等多种因素叠加而成的,同时受供求关系影响。房地产税抑制房价上涨的作用有限。”市房管局相关负责人告诉记者。

“买房不再适合投资了”  
“看来买房不再适合资产投资了!”市民张思杰对记者感叹道,“不动产登记条例出台,房地产税也会预期出台,多余的房

屋可能还要背负更多的税负,我可能要出售几套房子。”张思杰是我市一名个人投资者,在过去10年进行了许多不动产投资,但从现在看来,未来投资安排需要变化。

“正是买房的好时机”  
打算明年结婚的同事小王一直密切关注着征收房地产税这件事:“在房地产税正式实施之前,肯定会有一些手里有多套房的卖方急于出手,房价自然要降一些,正是购房的好时机啊。”

“还需要持续观望”  
长期从事房地产行业的李建认为,因为房屋是不可以流动的,辖区界定清晰,是不可流动的税基,所以房地产为地方税种。不过,现在大家都把房地产税赋予收入分配调节、房价调节功能,未来房地产税具体如何开征,还需要持续观望。

目前,对于房地产税的征收仍没有具体结论,所有的争论焦点也只是大家的猜测。具体什么时候开始征收房地产税,征收标准等仍然一个谜,值得我们继续关注。

## 抓学习 抓警示 抓责任 抓督查

### 潢川县住建局认真落实党风廉政建设

本报讯(记者 卢小龙 杨柳)潢川县第十一届纪律检查委员会第五次全体会议暨全县反腐倡廉大会召开后,该县住建局进一步强化措施,将会议精神和党风廉政建设“两个责任”落实到具体行动上。

抓学习。该局先后召开党委会和全局反腐倡廉大会,认真学习了县第十一届纪律检查委员会第五次全体会议暨全县反腐倡廉大会的会议精神。

抓警示。该局将近期省、市、县纪委通报的8起违反八项规定典型案件和县纪委通报的2014年10起典型违纪违法案件汇编成册,发给每一名干部职工,警示全体干部职工心存敬畏,守纪律讲规矩。

抓责任。该局与科级干部、各部门主要负责人签订《廉洁从政个人承诺书》,对党风廉政建设和业务工作进行“两手抓、两手硬、两手紧”,真正把党风廉政建设主体责任放在心上、扛在肩上、抓在手上。

抓督查。该局印发了《效能督查工作实施办法》(潢建发〔2015〕3号),明确督查对象、重点、方式和惩处措施,加强对“四风”问题和履职尽责的监督检查,做到有错必究、有责必问。

## 转变作风 规范行为

### 淮滨县国土资源局切实履行“两个责任”

本报讯(记者 任黎明 通讯员 吴同亮)近日,淮滨县国土资源局召开了局机关全体人员会议,传达贯彻县十一届纪律检查委员会第五次全体会议暨全县反腐倡廉大会的会议精神。

会议对当前反腐形势进行了分析研判,并就如何贯彻此次会议精神提出了要求:一是统一思想,局机关工作人员必须从促进国土资源事业发展、维护群众合法权益、树立国土部门系统良好形象的高度,充分认识转变工作作风、规范履职行为的重要性。二是狠抓落实“两个责任”。进一步细化局班子成员和重点股室的岗位责任,明确任务清单,建立健全考评机制,认真履行“一岗双责”。三是加大责任追究力度。加大督查问责力度,严肃查办推诿扯皮、庸懒散拖、监管不力的行为。围绕土地综合整治、国有土地出让、创卫迎检重点工作,开展监督检查和问责工作,形成震慑力,提高执行力,促使党员干部端正思想,履职尽责,干净执着,做一个纯粹的人。

## 节后北京土地首拍 宋庄地块10.8亿元成交

近日,北京土地市场迎来春节后的首次现场拍卖。经过40多轮举牌,文化置业以10.8亿元摘得通州宋庄镇0301-1201地块F3其它类多功能用地,折合楼面价6558元/平方米。

据挂牌资料显示,宋庄地块出让年限为商业40年、办公50年,土地面积136971.544平方米,建筑控制规模164683平方米。该地块吸引了K2地产、首创天恒联合体、文化置业等5家房企或房企联合体参与竞争,经过激烈角逐,文化置业将该地块收入囊中。据了解,北京市文化置业有限公司是市文资办所属专门从事文化创意产业园区、文化综合体及其他相关地产开发业务的房地产开发企业。中原地产首席分析师张大伟认为,该宗地位置较远,且为F3多功能用地,地块属性一般,却依然吸引了多家企业积极竞争,预计4月份北京的土地市场依然将处于高温中,“土地供应减少,截至目前,今年北京土地成交总额低于去年同期,后续土地恢复供应后,市场成交额将快速上涨。”(据《北京晨报》)

## 楼盘推荐

### 凤凰·牡丹园

凤凰·牡丹园地处羊山新区新六大街与新七大街交会处,位居新城核心地段,50万平方米高端园林豪宅,户型50—260平方米,单身公寓、居家豪宅、空中别墅,可满足各阶层人士需求。60米超宽楼间距,人车分流,电梯直达车库,全方位视频监控,私密有度。1000个车位大型停车场,出入便捷。苏州园林景观,小桥流水、水榭亭台、曲幽小径,一景一物尽显尊贵品位,恢宏气魄。

(程云)



## “站队”“组团”抢市场 中介行业整合加速

互联网平台的迅猛攻势下抱团取暖的心态。

资本加速行业洗牌

经过去年的群雄混战,看似没有方向的竞争仿佛拨云见日,行业整合似乎近在眼前。3月12日,世联行发布公告表示,拟投资4.2亿元收购Q房网15%股权,双方签署了投资协议书。

而另一方面,互联网平台也展开了一系列攻势。包括爱屋吉屋、Q房网、搜房网在内的互联网平台纷纷发力线下,大打价格战,奋力争夺二手房市场份额。

在业内看来,无论是传统中介,还是互联网平台,都看中一线城市存量房市场的巨大前景。而与此同时,加快线上线下联合,实现O2O闭环,成为各方生死攸关的赛末点。

“由于链家地产在北京占有巨大的市场份额,其他几家公司经过行业波动也有一定生存能力,因此今年整体的市场格局难以发生根本性变化。但行业变动的压力下,中介

联盟和线上线下合作已经成为必然趋势。资本市场也会不断助推这种合作。”多年从事二手房市场、行业研究的张叶松介绍。

实际上,传统中介和线上平台的正面激战,离不开资本的诱惑。一方面,线上平台通过多轮融资实现扩张。另一方面,传统中介也看到了行业转型背后隐藏的庞大资金市场。

有业内人士表示,传统中介目前正在进行房款托管、垫资和理财产品等业务,其手中掌握的现金流十分充沛。伴随着经营和服务的O2O化,其很有可能成为金融市场的一个人口,打造庞大的互联网金融平台。同时,二手房经纪公司很有可能打通装修、家居等上下游产业,组建覆盖面更为宽广的O2O链条。

同策咨询研究部总监张宏伟表示,快速的联合线下,有助于大型中介通过更多渠道和接口来实现服务和品牌的开放。而未来行业联合打造线上线下联动模式更成为大势所趋。(据《新京报》)

## 我市住房公积金省内异地可贷款

□本报记者 高晶晶

近期,市住房公积金管理中心进一步推进异地贷款业务,只要户籍在信阳的省内缴存职工,可以在本市购房时申请公积金异地贷款。不断出台的利好政策刺激楼市逐步回温,使用公积金买房的市民也越来越多。截至2014年年底,我市累计归集资金56.1亿元,缴存人员达25.5万人(不含离退休职工),累计为19194户职工家庭发放贷款31.9亿元,提取住房公积金11.88亿元。

### 缴存时间缩短 额度提升

据报道,今年两会后住建部要求各城市进一步降低门槛,增加公积金贷款额度,简化手续,建立方便快捷的业务流程,缩短办理时限;要求各地进一步采取公积金跨

省、跨市异地支取使用的措施,使住房公积金在支持居民基本住房需求、改善民生方面发挥更大作用。从今年1月1日开始,我市就实施了住房公积金新政,降低了贷款门槛,申请住房公积金贷款的缴存时间由之前的12个月缩短为6个月;推进异地贷款业务,户籍在信阳的省内缴存职工在本市购房可申请公积金异地贷款;提高贷款额度,我市住房公积金贷款额度由个人及夫妻双方的26万元、38万元分别提高到30万元、42万元。

市住房公积金相关工作人员介绍,政策推行以来受到了广大市民的欢迎。目前,我市已有136户职工家庭享受到了住房公积金新调整的最高贷款额度,共发放贷款4056万元;为郑州等地的6户缴存职工家庭发放贷款173.2万元。

### 公积金贷款首次首付两成

住房公积金是最大的民生工程,只要是房贷,大家最关心的还是贷款额度和利率以及首付的问题。今年政府工作报告支持改善性住房需求提出后,关于“二套房贷首付比例下调到五成,首次及第二次住房公积金贷款均执行基准利率”成为最令人期待的政策之一。相关人士透露,未来政策如何目前还不能确定。

记者在网搜索“公积金两成首付”等关键词,发现市民对这条尚未确定的消息抱有很大期待。刚踏入职场一年的小刘正在恋爱中,很快也将进入谈婚论嫁的阶段。“要结婚就要买房,到时父母、亲戚支持是少不了的,即使这样感觉压力还是比较大,如果首付的比例降低,结婚后资金肯定更加充裕

些。”小刘说。像小刘一样希望通过降低首付来减轻买房负担的比比皆是。

王静在一家公司上班,去年刚刚用公积金贷款买了一套80多平方米的房子。房子总价在40万元左右,用公积金贷了26万元,剩余的以首付的形式一次性付清。“我当时买房时付了房价减去公积金贷款的部分,没有注意到用公积金贷款是否有优惠。”王静说自己对公积金贷款的首付比例并不清楚。记者拨打了市住房公积金12329热线,工作人员给的回复是首次使用公积金贷款而且房屋套型建筑面积在90平方米(含)以下的,首付总房价的20%就可以。如果是商业贷款,首付比例则在30%。房屋面积在90平方米以上时,使用住房公积金贷款首付30%。如果按30万元相当于八成房屋总价来计算,首付8万元左右即可用公积金贷款买房。

在公积金贷款利率上,自去年11月22日起,我市的公积金贷款利率已经下调了.5年期以上个人住房公积金贷款利率由4.5%下调至4.25%;5年期以下(含5年)个人住房公积金贷款利率由4.0%下调至3.75%,分别下调了0.25个百分点。

## 《信报楼市》周刊开通投诉平台

随着广大市民生活水平的提高,人们对物质的追求越来越高,维权意识增强,怎样有效维护好购房者的合法权益,成为广大市民的热点话题。有的市民因房屋质量、违规占地、产权问题、购房合同纠纷等因找不到合适投诉部门而苦恼,甚至出现过激行为,购房者的合法权益遭受严重侵害。

为了进一步净化房地产市场,切实维护购房者的合法权益,营造和谐幸福的家园,作为信阳最大、最权威的房地产业界媒体,即日起,《信报楼市》周刊开通投诉平台,公正客观地帮助你解决在购房前、购房时、购房后遭遇的房屋质量、乱收费、违约等问题。

### 投诉方式:

- 1.拨打《信报楼市》周刊电话:0376—6263911进行投诉。
- 2.发送邮件至xinbaoloushi@163.com进行投诉。
- 3.微信用户扫描下面的二维码或直接添加微信号发送投诉举报信息。



□本版插图设计 张军锐