

45 城限购令悬念倒计时 专家:房产税将替代限购令

海口第一个表态明年限购不放松 45 城“限购令”悬念倒计时

年底将至，不少城市的房地产限购政策即将到期，海口市于12月7日正式对外宣布，明年将继续执行限购政策，但其他一些曾明确公布限购截止日期的城市至今尚未表态。临近年底，海口市成为全国第一个表态明年限购不放松的城市。

不过，据北京中原市场研究部统计，在目前执行限购政策的46个城市中，除了像海口这类并未明确规定“限购令”何时停止执行的城市外，还有明确规定截止时间的城市，包括厦门、济南、青岛、石家庄、长春、贵阳、南宁以及合肥，而除了南宁设定的截止日期为2012年2月29日外，其他7个城市限购截止日期均为2011年12月31日，而这7个城市均未表示是否将延长限购政策的执行期。

北京中原地产研究部张大伟表示，这些城市在年底前

都应该出台延续政策，目前房地产调控并不具备放松的条件，明年多数城市仍会继续限购，即使有部分地方有放松的意愿，也难敌全国收紧的大趋势。

财政部专家： 房产税将逐步替代限购令

财政部财政科学研究所所长贾康日前接受媒体采访时表示，房地产调控未来的大方向将是房产税等经济手段逐步替代“限购令”这样的行政手段，今年年底将会对上海、重庆两地的房产税试点情况做总结，今后可能会出台扩大试点的方案，但扩大试点城市名单尚未确定。

据公开的市场数据测算，今年前 11 个月，全国 130 个主要热点城市的土地出让金较去年同期的 1.7 万亿元减少了近 5200 亿元，降幅达 30%，地方政府土地财政面临紧张局面。

壹周点评

周俊生：房产税取代限购令不是可取之道

用房产税取代限购令，是不是未来房地产市场调控的一条可取之道？限购令将投资投机者基本清除出了房地产市场，在很大程度上改变了房地产市场的供求格局，但地方政府也因此失去了一笔可观的土地出让收入。房产税则是加重买房者的置业支出，特别是那些拥有多套住房的购房者，将为此付出代价，地方政府也将得到一笔稳定而且长期的税收。因此，对于房产税的推出，地方政府大都持积极态度。

但是，在作出这样的选择之时，我们首先应该回到此次房地产市场调控之所以开展的原点。调控的目的，是为了解决大多数人的住房难题。房产税推出以后，从理论上说，每一个拥有房产的业主都面临一笔税收的支出，这等于是把本来在购房时先期付出的资金，转移至拥有住房阶段分期付出。先不论限购政策取消后房价会不会反弹，即使房价真的有所下降，这一实际利益也将被房产税逐步消解。而地方政府则不过是“失之东隅，收之桑榆”，将“土地财政”换成了“房屋财政”，照样摆脱不了对房地产市场的过度依赖。

当然，目前无论是重庆还是上海的房产税试点，都只

是针对部分拥有过多住房或豪宅的业主而开征。而这种选择性的税收，相比于目前土地财政的收入，只是一个小数目，无法满足地方政府的财政需求。因此，地方政府对扩大房产税征收覆盖范围，已经产生了强烈的冲动，财政部财政科学研究所所长贾康日前发表的谈话已经指出，未来房产税进一步推开的大方向已经明确。还有一些专家认为，房产税的征收，应该扩大到所有存量房产(《中国证券报》12月7日)。很显然，如果这些设想付诸实施，民众将不得不为他们的住房消费背负起沉重的税赋负担。以房产税来取代限购令，是不是能维系目前的调控成果先不讨论，加剧民众的住房负担，则是一个必然的结果。

我国房地产市场之所以造成长期难解的困局，地方政府基于自身利益的需要而假行政权力之手的推动，是一个重要因素，而目前土地出让金减收的情况，正是市场调控的一个必然结果。它同房价出现拐点一样，都是必须巩固的一个成果，不仅有助于房价的下降，而且有利于政府的转型。而如果地方财政依然难以摆脱对房地产市场的依赖，只是换了一件“马甲”来保证其收益，那么，住房难仍将成为一个严峻问题。

名人房谈



贾康
著名财经专家

房产税试点扩大方案将出台

未来房产税进一步推开的大方向已经明确，但目前还未到全面推开的地步。房产税试点效果显现需要较长过程。房产税最重要的任务，不是增加财政收入，而是调节经济和社会生活，其成为地方财源支柱的属性将逐渐显现。

摘自《中国证券报》2011年12月8日



马跃成
新浪资深博主

解除限购 调控将前功尽弃

限购不能取消，因为我国的房地产行业或者说住房体系还没有形成一套完整合理、能够长期执行的制度。现在松绑限购，必然造成楼市激烈反弹，就像2009年那样，不仅会因为房价反弹而带动市场混乱，更危害政府的威信，和人们对未来的希望。

摘自(马跃成博客)2011年12月4日



任志强
华远地产股份有限公司董事长

十年来房产仍是最佳投资品

任志强4日在微博上表示，纵观10年来的投资选择，房子仍是最好的投资品。十年前把现金变成房子的则实现了增值保值。都说房子不是投资品，但十年来的现实告诉民众，没有比房子更好的投资品了。

摘自(新浪地产)2011年12月7日



陈劲松
深圳世联地产顾问股份有限公司董事长

存准率下调对房市无大作用

中国人民银行决定，从2011年12月5日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，据此估算，此次下调存款准备金率将释放资金约4000亿元。对此，深圳世联地产顾问股份有限公司董事长陈劲松表示，4000亿元在定量宽松下，对房市没有大作用。

摘自(证券时报网)2011年12月2日

媒体点击

北京

今年供地计划难完成

根据北京土地储备中心的数据统计，1-11月份北京市土地市场共成交经营性用地107宗，面积共计910.5公顷，仅完成了全年供地计划1770公顷的51.4%。

摘自《中国证券报》

惠州

下月起签订购房合同半年内须缴契税

惠州市地税局近日发布公告称，《惠州市契税法征收管理办法》(以下简称“办法”)将于明年1月1日起实施。办法规定，从签订购房合同起10天内要进行契税申报，180日内要缴纳税款，逾期将要加收滞纳金。

摘自《南方日报》

广州

上月退房量创2月份以来最高

网易房产截取广州市国土房管局阳光家缘数据统计，11月份广州一手房市场有133宗退房案例，占成交比例的2.9%，这也是今年2月以来单月最高的退房量。退房的部分原因与年底信贷过紧无法顺利贷款有关。

摘自《信息时报》

大连

今年土地收入同比缩水50%

来自中国指数研究院的报告披露，截至11月28日，大连市今年的土地出让金收入为499亿元，比去年同期缩水50%。对去年曾创下千亿土地财政的大连市来说，今年的财政收入无疑将大受影响。

摘自(东方网)

上海

首批公租房招租

记者8日从上海市住房保障和房屋管理局获悉，首批公租房近日开始招租，最快到明年1月底可以入住，居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米。上海市住房保障和房屋管理局有关负责人称，两处公租房均由运营公司运营管理，租金也由运营公司参考市场价格确定，目前尚未最终确定。

摘自(新华网)

沈阳

30余万户低收入群众获住房保障

记者6日从沈阳市房产局获悉，今年沈阳确定的5.4万套保障性安居工程进展顺利，加上该市近年原有的保障户数，沈阳全市累计已有30余万户困难居民获得住房保障。

摘自(中国新闻网)

永康

最大规模房交会 外地楼盘唱主角

12月4日，为期三天的2011永康房地产交易会落幕，这是永康历史上规模最大、参展楼盘最多的一次房交会，吸引了江苏、山东、海南以及浙江省内杭州、金华、东阳等地的30多家房产企业参展，另外，还有不少永康企业家在外地开发的项目参展。

摘自《钱江晚报》