



# 广州今年或实施房产税试点

摘自《信息时报》

1月5日,在第二届中国房地产新年峰会上,专家一致认为2012年仍将是政策年,开发商代表一致看空今年楼市。其中财政部财政科学研究所所长贾康指出,广州、南京一类大城市及一些中西部的二三线城市都不排除今年跟进房产税实施的可能。

## 房产税试点或扩大到广州

贾康认为,目前上海和重庆已经进行了房产税的改革试点,虽然很多媒体声音都对此有所不满,认为对房价的影响、对税收的影响都是微乎其微,没达到原先预计的效果;但实际情况是,目前的状态都是处于试运行阶段,覆盖的范围比较小,所以才没有产生太大的效果。但这个制度框架对今后几十年的影响是巨大的,会慢慢地打造成地方政府重要的支撑。



另外谈到房产税试点范围的扩大,贾康表示未来类似广州、南京这样的大城市跟进的几率会比较高。另外由于受重庆影响,中西部城市对此的积极性很高,如宁夏吴忠市等地也是有较高的几率作为第二批的试点城市。

另外,贾康并不认为像有的部门暗示的那样,中国金融系统可以承受房价50%的下调,就是所谓的压力测试得出的结论。他认为如果将全中国的区域合在一起,休想按照30%以上的房价回调考虑新政,根本没有这样的承受度。

此外,住建部政策研究中心主任秦虹表示,2012年的楼市宏观调控还将持续,目前中央政府并不希望将住房市场培育成为新的投资品市场。而对于业界对于未来调控力度不放松而影响了部分刚性需求的疑虑,秦虹认为,房地产调控没有影响到刚性需求和首套房的需求,房地产政策的核心是抑制投资和投机性需求,这在长期来看也是有必要的。

## 房价还未降到位

在本次峰会上,全国工商联地产商会会长聂梅生分析认为,2012年楼市调控不放松,是因为2010年主要大中城市房价涨得太多,虽然今年在如此严厉的调控下,只有四个城市变成了负增长,真正的下降。聂梅生分析去年12月份十大城市住宅同比价格指数谈到,并没有一些业内人士所说的10%或者是20%的下降。

“虽然房价涨幅回调了27%,但房价还上涨了0.81%,例如深圳和广州等城市就还未出现负值。因此涨幅回调27%并不等于房价回调了27%,这是必须要告诉大家的真实情况。”聂梅生坦言。聂梅生也指出,中国的房价应该涨不超过GDP,降不低于CPI。

# 2012年税制改革前瞻：房产税继续推进方向明确

摘自(新华网)

从目前房产税试点情况来看,直接影响虽然不大,但对住房消费已显示一定引导作用。房产税试点扩大及加码的预期正逐渐加强。在总结重庆、上海两地试点情况的基础上,进一步推开房产税的大方向已经明确。

2011年的中央经济工作会议上,首次明确要推进房产税改革的试点工作。财政部部长谢旭人在全国财政工作会议上也表示,2012年将继续推进房产税改革试点。

目前来看,房产税改革的必要性是毋庸置疑的。专家认为,房产税改革是对楼市调控的中长期制度安排。对于地方来说,有利于地方税收体系建设,解决地方财政收入来源问题。

一直以来,地方对于建立连续、稳定的税源呼声强烈。目前最有可能成为稳定税源的当属房产税。

但房产税试点推行仍面临较大障碍。房产税应以房产评估价为税基,目前我国全国联网的住房档案信息管理系统、个人收入诚信系统、房地产价格评估体系等房产税的征收基础欠缺。尚需建立全国或是地方省市一级的住房信息系统。这也考验着相关部门的指挥和决心。

对此,国家税务总局有关负责人在全国税务工作会议上提出,2012年全面推广应用房地产评估技术加强存量房交易税收管理。

(请作者速与本报联系以奉稿酬)



## 名人房谈



秦虹  
住建部政策研究中心主任

### 宏观调控还将持续

目前中央政府并不希望将住房市场培育成为新的投资品市场,调控政策的核心就是抑制投资和投机性需求。

摘自(网易房产)  
2012年1月6日



易宪容  
经济学家

### 2012年国内楼市的困境与化解

化解当前房地产市场的困境,最根本的就是要让国内住房市场的性质由投机主导转为以居民消费主导。

摘自《广州日报》  
2012年1月5日



郁亮  
万科集团总裁

### 地产暴利时代告终

房地产行业再留恋过去的好日子已经不太现实,中国楼市现在进入了下半场,并将告别暴利时代。

摘自《第一财经日报》  
2011年12月30日



巴曙松  
国务院发展研究中心金融研究所副所长

### 2012年房地产金融将空前活跃

在2011年对传统金融渠道控制力度空前、楼市调控致房价下降、开发商资金回笼较难的综合背景下,2012年会出现大量为房地产提供融资的机会和业务。

摘自(新华报业网)  
2011年12月24日

## 媒体点击

### 北京

#### 楼面价深幅下滑

#### 房价拐点或将真正来临

2011年全年,北京市共成交宅地59宗,出让金约473亿元,出让宗数和出让金额分别比2010年下降26%和55.4%。59宗宅地平均楼面价5088元/平方米,比2010年的7317元/平方米下降30.5%。

摘自《证券日报》

### 广州

#### 去年土地收入锐减36%

#### 土地楼市交易量双双下跌

截至2011年12月31日的数据显示,广州十区二县一手住宅(新建商品住宅)网签套数约为72400套,对比2010年全年84505套降幅近15%;同期的土地出让金预计仅为290亿元,比上年同期的455.6亿元锐减165.6亿元。

摘自《第一财经日报》

### 海口

#### 楼市低迷 开发商大促销

#### 期待楼市回暖

第八届中国(海南)冬季旅游房地产博览会日前在海口会展中心落幕,三天的房展吸引了大量岛内外市民前来看房。在楼市整体低迷的环境下,海南房地产市场仍然表现出了明显的刚需,开发商也适时出手,使出各种促销手段。

摘自《经济参考报》

### 杭州

#### 一周成交1409套

在年底降价促销盘和商业地产的共同发力下,2011年12月26日-2012年1月1日这一周,杭州全市总成交1409套,相比于此前一周全市1130套的成交总量,环比上涨近25%。

摘自《杭州日报》

### 佛山

#### 物管费最高2.5元/平方米·月

从1月起佛山各区参照新出台的市级物业收费标准划定指导价,电梯楼物管费最贵每月不得超过2.5元/平方米·月。

摘自《南方日报》

### 深圳

#### 房价年尾比年初跌了20%

2011年12月,深圳新建商品住宅出现大幅反弹,共计成交3147套,环比大涨86.7%;成交面积28.1万平方米,环比大涨93.7%。

摘自《第一财经日报》

### 东莞

#### 去年卖地收入124亿 微降2%

2011年东莞一级土地市场出让了145宗地,成交金额124.19亿元,同比微降2%,但依然处于历史高位,成交金额在近5年中排名第二。

摘自《南方日报》