

物业税提案更让 楼市各方紧绷心弦

能否降房价?

今年两会期间,有关房地产的提案占了所有提案的半壁江山,而其中关于物业税的提案更让楼市各方心弦紧绷,也引发了十分激烈的争论。

全国政协委员、财政部财政科学研究所所长贾康是物业税开征的坚决拥护者,他提出一份《关于抓紧研究、准备出台物业税(房地产税)的提案》,建议有关部门抓紧研究制定在我国开征物业税的方案。反对人士则认为,征收物业税不仅无益于降低房价,甚至有可能使“房奴”升级为“税奴”;更有甚者表示,如果对二套以上住房征收物业税,可能会导致中国百万家庭为避税而“妻离子散”。



一辩:该不该?

物业税是财产税,主要针对土地、房屋等不动产,要求所有者每年交纳一定税款,而应缴纳的税值会随着不动产价值的变化而变化。我国物业税改革的大体框架是,将现行的土地出让金、房产税、土地增值税等税费合并,转化为房产保有阶段统一收取的物业税,并使物业税的总体规模与之保持基本相当。

针对物业税应不应该征收的问题,辩论的焦点主要集中在物业税能否切实抑制房价的大幅上涨之上。

拥护方表示,开征物业税会使房产持有成本增加,抑制新房市场的投机性购买行为,而拥有多套房产者也可能因此而转让房产,增加二手房源。一手房和二手房市场同时进行,房价自然会向合理的水平回归。

据房地产中介机构统计,当前一线城市投资性和投机性购房已超过30%,而这是导致房价飞涨的主要原因。

贾康在其提案中表示,在房地产保有环节征收物业税(房地产税),可以在房地产供需双方行为合理化上形成一种经济参数和税负约束。这种正面效应,一是可以增加住房市场上中小户型的需求比例,从而有利于集约利用土地促进城市化健康发展和经济增长方式转变;二是可以减少已建成房屋的空置率,活跃租房市场,提高社会中不动产资源配置的效率;三是可以促进不动产投资、投机行为收敛,有利于减少住房价格过快上涨及其导致的市场大起大落的可能性,促进房地产业长期的健康发展。

全国政协委员孙继业也认为,很多城市房屋空置率已大大高于10%的国际警戒线,抑制购房投机最有效的方法是提高房产的持有成本和风险。

除此之外,赞成者认为,如果把土地出让金纳入物业税中逐年征收,给地方政府提供了稳定的收入,利于改变当前“土地财政”局面,防止土地出让价畸高,有助于降低房屋开发成本。

然而,反对者不甘示弱。全国政协委员、大连万达集团董事长王健林表示,“很多人认为开征物业税后房价马上就会下来了,这完全是理想,甚至是空想。”他认为,在市场经济条件下,所有增加的税负最终都将转嫁到消费者身上。

全国人大代表、怡和控股集团董事长王刚也认为,现行市场格局下,房地产的各项税费均由购房者承担,开征物业税会增加房地产投资和保有成本,使房价“水涨船高”。

“公说公有理,婆说婆有理”。上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭



表示,长期而论,物业税开征后,房价的波动性会因此而减小,尤其是对抑制房价过快增长有一定正面功效;短期来看,对购房者的心理影响重于实际影响,将会出现房价下跌的预期。

二辩:何时征收?

关于物业税问题争论的第二个焦点是物业税开征的时机是否成熟。

众所周知,2009年全国商品房价格出现一轮过快上涨,部分热点城市商品住宅成交价格平均飙升40%左右;而伴随房价飞速上涨的还有部分城市过高的空置率问题。

由此,不少业内人士认为,当前开征物业税的时机已经成熟,投机性购房需求吹大了房地产市场的泡沫,如果放任泡沫膨胀,房地产市场的平稳健康发展未来将更难恢复。贾康也表示,目前是推行物业税改革一个很好的“时间窗口”。

但在另一部分人看来,此时言开征物业税为时尚早。

全国政协委员、山东经济学院房地产经济研究所所长郭松海指出,首先是确定物业税纳税人比较困难,目前全国缺少完整的房屋产权管理系统和地籍信息系统,物业税开征需要完整、准确和清晰的产权资料作为先决条件;其次,土地出让金是否并入物业税,也是一个难点;再次,征收物业税对现有房地产市场供求、价格、地方政府收入、企业利益和购房者利益影响重大,冲击很大。

此外,也有人认为,由于当前具备资质的、社会化的评估机构很少,对征收物业税的不动产进行评估比较困难。

事实上,早在2003年10月,十六届三

中全会上曾提出,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”。其后,财政部和国家税务总局陆续批准包括北京、深圳在内的十个省市进行物业税征收的“空转”试点(模拟操作步骤,没有进行实际收税)。

业内称,经过多年的“空转”试点,有关方面已积累了大量经验,可以作为开征物业税的重要参照。在评估方面,权威人士透露,按照试点中的物业批量评估技术,比如广州,初步估计,不超过30人就可以解决广州市房地产两年评估一次的工作;另外,通过物业税模拟评估试点,有的试点地区基本探索了有关房地产信息统计问题。比如在某一个试点地区,仅用了半年时间,就把一个省会城市的房地产信息全部清楚掌握,而这些统计信息全部来自对当地物业状况十分清楚的街道居委会等,投入很低。

三辩:如何征收?

整体上,公众对于目前物业税的征收方法仍然是疑窦丛生。

到目前为止,多数建议方案均排除了对只拥有一套房的普通商品房购房者征收物业税。

贾康在提案中表示,物业税方案设计应注重“渐进”,不求一步到位,力求尽快搭好并推出基本制度框架。建议实施初期,对一般的消费性住房不考虑征收,管理上很容易认定的独立别墅、豪华公寓则可先行实行,也可考虑对一定面积以下的“居民第一套自用住房”实行不征收。

不过,一位人士表示,如果不对一套房征收,物业税最终也会失去意义,“当前好多人房子均不是以自己的名字购买,排除范围太大,排查成本也太大。”

而复旦大学金融与资本市场研究中心主任谢百三教授,甚至抛出了开征物业税或使中国百万家庭妻离子散的言论。他认为,假定政府规定第二套房必须征收物业税,为避税,一定会有几十万乃至几百万个家庭闹离婚,以使离婚后的人均住房少于2-3套房。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,实际上民众不必过于担心,物业税的税基和税率将会遵循由小到大的演变过程,先征商业物业,后征住宅;先征营业用房,后征自用用房;先征高档住宅,后征普通住宅;先征多套住宅,后征单套住宅。而且,依国外经验,还会对很多弱势群体房屋免征和免征。

同时,业内人士指出,不排除今年或明年,十个“空转”省市中有城市开始试点“实转”。郭松海也提出过渡性建议,可以先开征房屋空置税,然后再逐步开展物业税的征收。

贾康表示,鉴于物业税改革“牵一发而动全身”,建议有关方面积极征求公众、专家、各利益群体的意见和建议,在一些关键点上可采取听证会方式加强透明度和不同意见的沟通,通报“空转”试点地区的有关情况,增进各方对此项重要改革的理解与认同。(王锦于 译)

感谢信

渭南日报社发行中心全体同仁:

你们好!

我是去年给报社写信想订一份《渭南日报》的王英杰。收到我的信后,发行中心的同志给我回了一个电话,热情地问候了我这个身在异乡的渭南老乡,并要为我赠送一份《渭南日报》。听到熟悉的乡音,我倍感温暖,还是故乡的人心离得近。

报纸如期收到,全家人无比高兴,第二天这份报纸又传到了我们这个单位的每位渭南老乡手中,人人都赞不绝口。家在渭南西源的老乡说,看到《渭南日报》,就像回到家乡一样。特别是春节期间,来自临汾的、岐山的、蓝田的还有华县、大荔的陕西老乡来我家拜年,不约而同地翻看《渭南日报》,都说今年春节又多了一个乐趣。渭南市处高村的高宏

哲同志临走前还要将报纸带回家给家人看,了解老家的情况。

读了两个月的报,我们一致认为《渭南日报》在以下几方面做得好:

1、图文并茂,标题醒目,内容丰富。

2、全市的重点工作报道突出,报道的内容、角度、手法等新颖独特。

3、涉及三农的新闻、信息及时广泛,有鲜明的地方特色。

一份《渭南日报》在手,解了我们的思乡之苦。我代表所有身在异乡的渭南人感谢发行中心的同志,特别是辛苦奔忙的新闻一线同志。衷心祝愿你们身体健康,新年新气象。

王英杰
2010年3月5日

前进的动力来自心与心的沟通,分享您的读报体会和见解,接受您对我们内容的批评和建议,报纸需要读者、作者、编者的共同重视和努力才能越办越好。您的意见、建议和监督是我们永远的期待。

电话: 0913-2184972

E-mail: wnyj66@163.com

主持人:
张艳艳

编读往来

第二十一期

店庆十周年 购车送大礼

比亚迪高科4S店

“店庆特惠月”活动启动

比亚迪汽车西安高科销售服务店成立于2000年,是一家集整车销售、维修服务、配件供应、信息反馈四位一体的现代化汽车销售服务企业。公司自成立以来,本着“你买车,我服务、你放心”的服务宗旨,推行“保姆式”的贴心服务,以满足客户个性化的需求为己任,从而赢得了广大消费者的信赖和支持,树立了良好的市场口碑。近日,记者从比亚迪汽车西安高科销售服务店了解到,为庆祝西安高科店开业十周年暨F6上市两周年,回馈新老客户长期以来的支持与关爱,3月1日-3月31日期间,特推出“店庆特惠月”活动,部分车型将享前所未有的巨幅优惠,最高优惠可享受20000元。在此期间到比亚迪西安高科店购车的车主朋友,除能享受到西安高科店更高质量的服务外,还可享受更多实惠!

销售篇——

多重好礼等您来!

★试驾送好礼:在活动期间只要来店试驾任何一款比亚迪汽车,即可赠送精美礼品一份。★购车享豪礼:在店庆期间,购F6可享受最高2万元的优惠。★店庆期间,推出F3限量特供车,挑战F3西北地区价格极限。★幸运大抽奖:在店庆期间将举行“购车奖F3”抽奖活动,只要您参加活动,即有机会获得最高奖项为比亚迪F3轿车的大奖。★消费精品有礼:消费精品满1000元以上享受8折,F3、F6导航:7.5折优惠。

售后服务篇——

工时、配件都打折!

1. 会员店庆期间来店消费即可获得工时8折、配件9折的优惠;2. 老客户带新客户来店消费送会员卡一张。3. 店庆期间回厂可免费检查冷却系统、刹车系统、空调系统和电瓶;4. 单笔消费满500元赠送车玻璃水(价值50元);5. 做原厂空调清洗,赠送机油格一张;6. 免工时费更换空调滤网。

目前,比亚迪已有多款月销过万的车型。2010年相信比亚迪将会虎虎生威,迎来销量大跃进!同时西安高科比亚迪将凭借10年来良好的口碑形象、精湛的维修服务技术、热情诚信的服务态度将为广大车主做好全线服务保障,实现24小时比亚迪无忧服务!

比亚迪渭南高科销售服务店
地址:渭南市四马路与解放路十字西北角(环北路派出所南邻)
电话:0913-8102009 13892518692

租户扩建的房屋归房主所有

赵先生:我租用一套房屋,经房主同意扩建了几间房子。现在租期到了,房主要我腾房,我是否能得到扩建房屋的产权?

房主:赵先生扩建房屋是一种添附行为,所建房屋应属房主所有。但是赵先生可以要求房主对其所建部分房屋予以补偿。

买抵押房风险大

狄先生:签合同后得知所买的商品房是开发商抵押给银行的,不知道对购房者会造成什么风险?

房主:开发商这种严重欺诈的行为,直接影响到购房者对房屋的所有权。一些不良开发商把已抵押的房产又出售给购房者,如果这些开发商破产,那么已设立抵押的房屋将优先用于向抵押权人偿还债务,即先向银行偿还,如有余额才在其他债权人中进行分配。这时,购房者将无法取得房产证。

根据《中华人民共和国担保法》第四十九条的规定,抵押期间,抵押人转让已办理登记的抵押物的,应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况;抵押人未通知抵押权人或未告知受让人的,转让行为无效。因此,如果开发商并未告知银行或购房者,那购房者与开发商的买卖合同无效。

购证件不全房 可退房或要求赔偿

李女士:购买的房子,因不符合规划,证件不齐全,被规划等部门查封,我们房款已经交了,现在该怎么办?

房主:购买证件不全房屋的风险很大,可要求开发商退还已付的房款及利息,并要求开发商承担全部经济损失。

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》,出卖人故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明,导致合同无效或者被撤销、解除的,买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

户型变更告知买受人

薛女士:收房时,发现户型结构与合同所附户型图不一致,但面积没有变化,不知道这种情况能否要求开发商赔偿?

房主:根据《商品房销售管理办法》第二十四条规定,房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后,房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。经规划部门批准的规划变更、设

计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化,以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或使用功能情形的,房地产开发企业应在变更确立之日起10日内,书面通知买受人。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的,视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的,买受人有权退房;买受人退房的,由房地产开发企业承担违约责任。

所以,户型发生变化,开发商有在一定期限内事先通知购房人的义务,购房人有退房的选项权,如果在收房时才发现户型变化,即使面积没有发生变化,购房者仍可以要求开发商承担违约责任。

(本报记者 王能力 整理)

律师在线

如果您在购房中遇到对政策不解,或是自身合法权益受到了损害,您可以拨打本报“律师在线”栏目热线,本报拥有问题汇总后,由资深律师为您解答。回复将在每周四的“律师在线”栏目中刊出,敬请关注!

0913-2187123

超值享受 F6 超省油耗 F6 超高品质 F6

庆 比亚迪西安高科店成立十周年暨 F6上市三周年 真情回馈 钜惠万元

最高让利 20000 元



2.0L尊贵型(GS-i)配置:

倒车雷达 电子防盗系统 自动开启前大灯 双层双模式电动天窗
车内空气净化系统 双温区自动空调 CAN-BUS电子智能管家系统
DVD多媒体系统 语音导航系统(NAVI)

首付3万6拥有F6! 分期付款业务不受户籍地限制,手续简便

A1销售网 F3 F6 S8 W6 S6...

渭南高科销售服务店

地址:渭南市四马路与解放路十字西北角(环北路派出所南邻)
销售热线:0913-8102009 13892518692

西安高科店

地址:西安市经开区凤城三路西口
销售热线:029-86516996



TEL: 400-830-3888
www.byd.com.cn