

市场泡沫没挤出 ,土地财政仍依赖 房产税试点三年难撼房价

【 2011年1月28日 ,上海和重庆两市同时开始对于个人住房征收房产税的试点。而今3年过去了 ,房产税在试点中究竟试出了什么 ,积累的经验与教训对于后来者将产生怎样的影响？ 】



税费成本难撼动楼市投资热情

根据最新数据 ,2013年12月重庆新建商品住宅价格同比上涨14.3% ,上海新建商品住宅的价格同比涨幅更是超过20%。尽管最早实施了房产税的试点 ,但无论是上海还是重庆都没能阻挡住房价上涨的脚步。

事实上 ,这一结果从一开始就在人们的意料之中 ,因为试点城市所推行的房产税政策与人们最开始设想的并不一样。

在上海 ,政策主要是针对本市居民家庭在

当地新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房 ,和非本市居民家庭在本市新购的住房 ,适用税率暂定为0.6%。房产税的征收不涉及存量住房 ,这就使得上海试点的房产税政策没有实质性的 杀伤力 。

在重庆 ,房产税的征收范围主要针对豪宅和别墅的 ,它同样没有关注多套存量住房 ,也没有涉及人们最关心的普通商品房市场。

房产税收与卖地收入不成比例

在人们的预想中 ,房产税不仅能够挤出房产市场的泡沫 ,更重要的是它能为地方政府提供最为稳定和广泛的税源 ,从而解决地方政府对土地财政的依赖。不过 ,从目前的试点效果来看 ,这一期待并没有成为现实。

重庆房产税试点 ,征税的金额年均都在1

亿元左右 ,只占本级财政收入的比重的0.03%。而重庆的土地出让金额仅次于北京、上海 ,首次超过广州居全国第三。与重庆相比 ,上海的房产税征收虽然在绝对值上要多 ,但其占财政收入的比重同样是微乎其微。而上海的土地市场 ,更是火热异常 ,土地出让金屡创新高。

房产税试点扩围需要顶层设计

如何让房产税的影响从 心理层面 转向现实层面 ,中国究竟需要怎样的房产税？

十八届三中全会通过的《关于全面深化改革若干重大问题的决定》中提出要加快房地产税立法并适时推进改革 ,而房地产税改革中最受市场关注的仍然是保有环节的房产税试点扩围。在众多业内人士看来 ,目前房产税改革面临的最迫切的问题是如何在协调各方关系、有限的征管条件等诸多复杂的情况 ,起草税法草案 ,进行

合理的税制设计。

在中国房地产研究会副会长胡志刚看来 ,目前重庆、上海两个城市的做法都很偏重地方的独特性 ,而缺少共通性 ,缺乏顶层设计的统筹 ,很难总结出一条为全国各地复制的改革经验。总结两地改革的得失 ,新的试点工作不能再简单地让试点城市各自为政 ,而是要兼顾普遍性和特殊性。以立法先行 ,开辟一条可以全面推广房产税改革的路径。

(据《人民日报》)

购房宝典

房屋面积超出 合同面积3%的 部分由开发商承担

市民余先生去年在市区购买了一套92平方米的新房 ,前些天收房时发现 ,房屋面积多出了2平方米。他打算在春节后与开发商协商解决此事 ,多出来的面积不用补交差价了吧？昨日 ,余先生致电本报咨询。

对此 ,记者整理了相关的法律文件 ,依据《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》,面积误差比绝对值超出3%时 ,购房者可以请求解除合同 ,返还已付购房款及利息 ,法院将予以支持。

如果购房者同意继续履行合同 ,房屋实际面积大于合同约定面积的 ,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款 ,由购房者按照约定的价格补足 ,面积误差比超出3%部分的房价款 ,由房地产开发商承担 ,所有权归购房者 ;房屋实际面积小于合同约定面积的 ,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息 ,由房地产开发商返还给购房者 ,面积误差比超出3%部分的房价款 ,由房地产开发商双倍返还给购房者。如果购房合同中对房屋实际面积误差另有约定 ,应按照双方约定执行。值得注意的是 ,如果约定不合理 ,购房者同样可以起诉维权。

由于余先生新房实际面积与合同约定面积误差在3%以内 ,如果双方在合同中未对面积误差进行约定 ,余先生应补齐房款差价。

壹周楼市快讯

北京房屋登记 新规将出台 买房可自办房产证

过去 ,购房人买房后 ,要办理房产证 ,往往都是交给开发商一定数额的资金由其代办。而今后 ,购房人可以很方便地单方自行办理房产证。日前 ,北京市住建委就《北京市房屋登记工作规范(试行)》修订稿向社会公开征求意见 ,其中推出了多项便民政策。

北京市住建委相关负责人说 ,新建商品房 ,按规定由开发商先办理初始登记 ,然后再为购房人办理转移登记 ,就是办理每户的房产证。由于购房人较多 ,开发商均是分批申请办理。如果开发商不配合 ,购房人无法单独办理房产证。

此次修订稿规定 ,开发商完成房屋初始登记后 ,应当在房屋登记部门办理房屋转移登记备案手续 ,将企业应当提交的身份证明、委托书等申请材料事先一次性提交登记部门。这样的话 ,购房人届时只需持本人身份证、买卖合同等相关材料即可随时自行办理房产证。但房屋地址、面积和价款有变化的 ,还应当提交与开发商签订的补充协议。

此外 ,此次修订稿中 ,取消了办理房屋赠与时房屋合同必须公证的要求、购房人办理房产证时要提供专项维修资金收据的规定和房改房遗失补证需售房单位出证明的规定 ,还细化了集体土地范围内房屋登记的程序及相关材料。

这不仅方便了购房人 ,也减轻了开发商多次协助购房人办理的负担。同时还将大大缩减了申请材料的复印数量。 这位负责人说。

(本版文字 陈艳 整理)

浙江房屋补偿标准： 补偿价不能低于市场价

记者日前从省人大常委会了解到 ,制定出台《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》已被列入2014年省人大常委会立法计划中的一类项目。目前 ,该条例草案的征求意见稿已经出炉 ,面向公众征求意见。

房屋征收过程： 引入人大监督机制

浙江省人大常委会法制工作委员会副主任尹林表示 ,《草案》中规定 ,如果需要征收国有土地上的房屋 ,房屋征收部门首先要拟定征收补偿方案 ,报所在地市、县(市、区)政府 ,由政府作出房屋征收决定。

在这个补偿方案中 ,必须包括：房屋征收目的和范围 ,房屋征收补偿标准 ,补助和奖励标准 ,用于产权调换房屋、周转用房的基本情况 ,签约期限等。

《草案》还规定 ,因旧城区改建而征收房屋的 ,征收补偿方案要经90%以上被征收人同意 ,同时还引入人大监督机制 ,规定因旧城区改建而作出的房屋征收决定 ,应当报本级人大常委会备案。另外 ,补偿协议的签约比例不得低于80% ,

低于的征收决定予以撤回。

市、县政府拿到补偿方案后 ,要征求意见、修改完善及公开 ,必要时 ,还要组织召开由被征收人和公众代表参加的听证会。

各市、县政府在作出房屋征收决定前 ,要按照有关规定进行社会稳定风险评估；涉及被征收人两百户以上的 ,应当经政府常务会议讨论决定。

补偿标准：
房屋补偿价不能低于市场价

《草案》规定 ,对被征收房屋价值的补偿 ,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收人可以选择货币补偿 ,也可以选择房屋产权调换。

《草案》还对房地产价格评估机构确定、停产停业损失补偿等情形作出了探索。

其中 ,在房地产价格评估机构确定方面 ,规定房地产价格评估机构由被征收人协商选定。如果被征收人不能协商选定的 ,由房屋征收部门组织被征收人从报名

的房地产价格评估机构中投票确定不少于三家入围机构 ,再采取摇号、抽签等方式随机确定。

征收非住宅房屋造成停产停业损失的 ,房屋征收部门应当按照不低于被征收房屋价值3%的标准向被征收人支付停产停业损失补偿费；被征收人认为实际损失超过此补偿费的 ,应由政府委托评估机构进行评估 ,并按评估结果支付补偿费。

公开征求意见：
2月20日前 ,三种方式提交

据了解 ,浙江省人大常委会法制工作委员会给出了三种提交意见方式 ,有关单位和各界人士可以在2014年2月20日前 ,登录浙江人大门户网站 和 地方立法网 提出意见、建议 ,信函方式将意见寄至 杭州市西湖区仁谐路1号浙江省人大常委会法制工作委员会经济法规处 ,并在信封上注明《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》字样 ;通过电子邮件方式将意见发送至 xfb@zjrd.gov.cn。

(据新华网)