

# 试点十年仍在路上，何时开征仍无准信

## 房产税全面开征到底难在哪？

房产税的开征一直是市场上的热点话题，从时间跨度来看，到今年1月份，房产税在上海和重庆的试点已有十年的时间，出台仍然在推进的过程中。有专家分析，推进房产税立法势在必行，房产税在我国从无到有，相关的设定非常复杂，需要讨论中国社会可以接受的具体方案，从立法到落地还需要一定的时间。



房产税离我们还有多远？

### 房产税试点十年

从2011年1月27日国务院同意在部分城市对个人住房征收房产税试点至今，房产税试点已经实施了十年，试点的城市包括上海和重庆，在具体实施层面，两个城市的征收对象、征收范围、税率等方面均有所差异。

2011年1月28日，上海正式开展对部分个人住房征收房产税试点，征收对象为本市居民第二套及以上的住房，和非本市居民新购住房，适用税率为0.6%。在试点十年后，上海市近日发布了《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》有效期延长的通知，规定个人住房征收房产税试点的暂行办法需继续实施。

重庆也是在2011年1月28日正式启动改革试点，在主城九区开征房产税。征收对象分三类，一类是个人拥有的独栋商品住宅，存量、增量都要收税；一类是个人新购的高档住房，即建筑面积

交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价2倍（含2倍）以上的住房；一类是在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含第二套）以上的普通住房。税率方面，住房交易价在均价3倍以下的，税率为0.5%；3倍（含3倍）至4倍的，税率为1%；4倍（含4倍）以上的税率为1.2%。

近期，重庆房产税高档住房标准，即房产税起征点再次上调。重庆市住建委在1月1日发布的公告显示，2021年主城中心城区个人新购高档住房是指成交建筑面积价格达到22106元/平方米及以上的住房。最近几年，重庆房产税的高档住房标准一再上调，已经从2017年的13941元/平方米调整为2021年的22106元/平方米。

在多年的实践中，总体来看，重庆房产税主要以高端豪宅为重点征收对象，对高房价以及豪宅消费有所约束。上海房产税则主要以多套房为主要征收对象，并对炒房行为起到了抑制的作用。

一位上海市民告诉记者：“我们只有买二套房时征收了一些房产税，但数额不多。总体来看，上海的房产税对购房者的影响不大，在一定程度上抑制了购房需求尤其是炒房需求。”

### 积极稳妥推进房产税立法和改革

每年关于房产税推进的新闻都会引起市场上的关注，引起广泛的讨论热潮。而上海和重庆试点十年的房产税和目前普遍提及的房产税有所不同。

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。房产税是一个综合性概念，是指一切与房地产经济运动过程有直接关系的税。在中国包括房地产业增值税、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。

多年来，市场上不时有我国将全面开征房产税的说法传出，但房产税的进程推进过程始终缓慢。2020年12月，财政部部长刘昆在《人民日报》上发文称，按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，积极稳妥推进房产税立法和改革。

2020年5月，中共中央、国务院印发《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》，提到要“稳妥推进房产税立法。健全地方税体系，调整完善地方税制，培育壮大地方税源，稳步扩大地方税管理权。”

虽然推进过程缓慢，但房产税的制定仍然具有现实意义，华夏新供给经济学研究院院长、中国财政科学研究院研究员、博导贾康在近期接受记者采访时表示，房产税作用十分值得肯定与重视，可以实现四大目标：第一，有利于房地产业发展沉稳、健康，遏制肆无忌惮的炒作和大起大落；第二，收入再分配优化，并促使资产配置优化和土地利用集约化；第三，实现市场经济中分税制在省以下落地所需的地方税体系建

设与地方政府职能合理化的内洽；第四，从社区、基层促进“公众参与”的法治化、民主化制度发育。

“推进房产税立法势在必行，我认为应该尽快启动一审。”贾康说，中国的房产税无法简单地照搬以美国为代表的国际经验。他强调，房地产这种税制在我国是从无到有，相关的设定非常复杂，需要讨论中国社会可以接受的具体方案。

### 房产税开征仍然存在难点

房产税试点已有十年，对于房产税的推进工作几乎每年官方都会提及，但具体到房产税的征收，在现行条件下推进房产税立法仍然颇具难度和挑战性。

贝壳研究院首席分析师许小乐告诉记者，房产税的几大要点：一是法理上面，要解决国有土地重复征税的问题，即土地出让金与房产税的问题。二是在技术上，要依赖对不动产登记信息的完善程度。经过十年探索研究，前两者并不构成问题。目前最大的挑战是推出的时点，房产税对市场的短期冲击较大，要选择一个合适的时机。房产税出台会考虑到不同城市住房供需关系的特点，设定不同的征税方式。

和硕机构首席分析师郭毅在接受记者采访时表示，房产税首先在立法环节有所突破，税率和税制要有相应的规划，让更多的房屋产权持有人支付一定的持有成本，又不能成为人们生活的负担。从上海和重庆的试点效果来看，征收的税率是比较低的，占到地方财政收入的比例也极低，这样的情况下，很难取代政府土地出让金的收入，房产税由试点转正的难度会比较大。

房产税预计何时落地呢？有专家分析，房产税进程加快是业内的共识，但进程加速并不代表着很快落地，相比以往3-5年的常规落地准备期来看，目前房产税的推进还需要一定的时间。

（据华夏时报）

# 楼盘业主抱团涨价 主管部门出手喊停

广东建设报 1月19日，广州市天河区住房和城乡建设局《关于严厉打击哄抬房价等扰乱市场秩序行为的提醒信》，严厉打击各类投机炒房、哄抬房价等扰乱市场秩序的违法违规行为。

### 交易火爆，令房价蠢蠢欲动

2020年广州楼市交出了一份异常优秀的成绩单，一手房成交破10万宗，创近四年新高，二手房成交同比升21.9%。交易的火爆为抱团涨价提供了导火索。于是，一向低调又冷静的广州楼市，在2020年底2021年初也“疯狂”起来了，部分小区的业主也效仿杭州、南京、深圳、合肥等热点城市，出现抱团涨价的行为。

据媒体报道，位于广州天河的中海花城湾、朱美拉公寓（高德公馆）、骏景花园、天朗明居等小区先后传出业主建群集体涨价的消息，中海花城湾号称要统一提价到18万元/平方米，朱美拉公寓两房以上要15万元/平方米起步、单间每间500万

元起，一步一步提价，骏景花园、天朗明居则集体拉高到6.5万元/平方米。

二手业主抱团涨价，并非孤立的事件，它反映的是广州整体房价的蠢蠢欲动。对于目前二手房价不断突破新高，一手房价短时间大幅攀升，广州市住建局及时发声，并部署房地产市场秩序专项整治行动，严厉打击哄抬房价和虚假房源、虚假广告、虚假销售等违法违规行为，通过进一步整顿和规范房地产市场秩序，切实维护购房群众合法权益。

### 态度明确，区住建局出手了

《提醒信》显示，2021年元旦后，部分媒体、自媒体和微信公众号相继报道了天河区个别楼盘业主“抱团”哄抬二手挂牌价，个别中介从业人员大肆鼓吹、诱导刚需的购房者尽快买房，炒作市场预期。

《提醒信》称，各房地产中介机构应当坚持中央关于“坚持房子是用来住的，不是用来炒”的定位。凡房地产中介机构及



中海花城湾号称要统一提价到每平方米18万元

从业人员参与恶意炒作、哄抬房价，散布虚假房源、虚假广告、虚假销售消息的，局内将协同市住建局、区市场监管局等相关执法部门依法查处，追究其法律责任，请切勿以身试法。各房地产中介机构不得配合或协助业主以明显高于市场价方式挂牌，不得配合或协助业主以非正常方式频

繁调整已挂牌的房产出售价格。广州市天河区住房和城乡建设局将会同市住建局、区市场监管局、区公安分局等相关部门开展专项联合检查，严厉打击各类投机炒房、哄抬房价等扰乱市场秩序的违法违规行为。

（综合凤凰网、时代财经等）