



您的位置：首页 - 2006年科研成果

文章：遏止房地产投机须祭出税收利器(尹中立；2月19日)

文章作者：

市场

韩国的经验告诉我们，财政税收政策对控制房地产投机的作用远大于金融政策的作用，对流通环节课以重税可以有效抑制房地产投机行为。

关于房地产的税收问题一直是各界关注的焦点，最近关于物业税的讨论又掀起了另一波高潮。相比于金融调控手段，笔者认为，不论是国外的经验还是国内的经验，税收政策对房地产市场的调控是最有效的。

税收政策胜于金融调控

2005年4月27日，国务院召开常务会议专门讨论房地产市场的调控问题。随后出台了七部委的文件（简称“国八条”）。从“国八条”看，经济手段主要有金融措施和税收措施，这两种措施的效果是有很大差异的。

在调控房地产市场的过程中，金融手段主要是：1）提高按揭贷款的首付比，从以前的二成提高到三成；2）实行窗口指导，加强对银行的房地产金融业务的管理。这两个手段都难以落到实处，原因在于房地产按揭贷款的风险低而收益高。根据计算，如果计算资本成本和贷款风险，按揭贷款的收益率比公司贷款的收益率高2个百分点，让银行舍弃如此好的业务是难以做到的。2005年9月份之后，有银行就开始将按揭首付比降回二成，事实证明，在我国的房地产调控过程中，金融手段的效果是有限的。

和金融手段形成明显差异的是税收手段。“国八条”中有关税收手段是这样的：自2005年6月1日起，对个人购买住房不足2年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。从该政策实施半年来的效果看，成效显著，因为增加了二手房转让的成本，使房地产市场的交易量明显放缓，使房地产投机得到初步遏止。

遏止投机的国际经验：课以重税

在遏制房地产投机上，韩国的经验值得借鉴。进入21世纪后，许多韩国富人加入房地产投机。例如，房地产投机活动猖獗的韩国首都首尔江南区，就出现了一个“富婆炒房团”。这一批富婆斥资10多亿美元，相互勾结，哄抬房价。据统计，2000年该地区平均房价在每平方米3000美元左右，到2005年初涨到了1万美元左右。

韩国在整治房地产投机时，主要采取了以下几项举措：

一是态度鲜明地宣布政府要直接抓“整治工作”。特别是卢武铉总统宣布，“这是一场与房地产投机势力进行的战争。”

二是采用逐步升级的办法，用重税打击投机。2006年开始，韩国对出售第二套或第三套房产的卖主征收30%的资本收益税，从2007年起，将改为对出售第二套房产的卖主征收50%的资本收益税，对拥有第三套住房的卖主征收60%的资本收益税。也就是说，投机者卖掉一套住房，政府就拿走一半，使投机者无利可图甚至亏本。

三是有压有保。在打击投机的同时，对无房产购买住房，把银行的贷款利率由现行的5.2%下调到4.5%。而对于已经拥有住宅的居民如要贷款再买房，一要把利率调到5.2%以上，二要降低贷款占房价的比例，体现了区别对待的政策。

我国房地产税制存在严重缺陷

2005年下半年，当上海的房价开始调整的时候，以深圳为代表的珠三角城市的房价开始有明显上涨的趋势，从统计数据看，2005年，深圳的住宅价格同比上涨超过16%，广州周边的几个卫星城的房地产价格也有明显的异动。北京的住宅价格同比上涨也超过20%。另外，一些中小城市的房价不仅没有受到政策调控的影响，而且呈现快速上涨的势头。

为什么房地产如此容易被炒起来？这不仅是一个现实问题，也是一个重大的理论问题。笔者以为，关键问题是我国的房地产税收制度存在严重的缺陷。

当前，我国的房地产税收制度还很不合理，不动产税还处于论证阶段，20%的所得税还没有得到落实。当务之急是增加房地产转让的所得税负担，对于2年以下转手的房地产要额外征收20%的所得税。要抓紧出台不动产税，不动产税对于中国而言具有十分重要的意义。反过来看，如果房地产税收上没有什么大的动作，2006年的房地产市场可能会出现报复性的上涨，后果不堪设想。

文章出处：《中国经营报》

[推荐朋友] [关闭窗口] [回到顶部]

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所