

除北京外,绝大多数城市并无实施时间表—— 20%个税政策为何“悬空”

“国五条”地方细则今年3月出台以来,除北京市以外,有关二手房交易个税按个人所得的20%征收政策,在许多地方并没有明确实施时间,因而一直处于“悬空”状态。

业内人士认为,一方面不能放松现行的政策导向;另一方面,不解决股市等资本市场长期不景气的问题,不解决地方政府长期依赖土地财政的问题,恐怕难以厘清资本追逐利润所带来的楼市异化问题。

增税“言之凿凿” 地方“听之藐藐”

从3月底至今,北京、广州、深圳等35个城市发布了各自的“国五条”实施细则。针对20%个税政策,除北京明确规定自4月1日起实施外,绝大多数城市重申了国务院文件的要求,并未说明何时开始实施;合肥、南京、郑州等地则干脆不提也没有提及。

如今,有关增加个税的政策可谓“草色遥看近却无”:人人谓之有,实则未尝有。

“我们办理的二手房交易,没有征收过20%的个税,个税还是按照房屋总价的1%或2%征收。”有热点城市二手房中介负责人告诉记者。一城市房地产部门负责人告诉记者,此政策何时实施,“目前没有时间表”。

据了解,一些城市房屋登记系统时间不长,存在不少“大龄房源”,估价难度很大;由于存在“阴阳合同”,公平核价并不容易。此外,住房购买、装修和使用过程中,涉及多项支出,若要准确界定“转让所得”,也有难度。

据分析,一些地方对个税政策带来的冲击力准备不足。今年3月,有的地方出现“离婚潮”,争议矛头直指增加个税政策。中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌说,这些年房价早已翻番,增加个税政策一旦实施,杀伤力很大,对其影响要有充分的估计。

房价环比上升 “地王”再度回归

中国指数研究院数据显示,今年4月全国100个城市新建住宅平均价格环比上涨1%,自2012年6月以来连续第11个月环比上涨。国家统计局中国经济景气监测中心3月进行的中国百名经济学家信心调查显示,对未来六个月全国平均房价趋势,8%的经济学家预期“上升10%以上”,比上季度增加7个百分点。

值得注意的是,新的“地王”再度回归。5月6日,广州白云同宝路

土地的出让经历了近200轮争夺,成交的楼板价高达每平方米25597元,溢价率达到1145%。4月以来,厦门、长沙、天津等地都出现了高溢价地块。

“20%个税等政策‘悬空’,倒是给房企吃下一颗定心丸。”一知名房企负责人说。

国土部门的数据显示,今年全国住房用地计划供应15.08万公顷。供地计划能完成几成,尚待观察。

嘉华(中国)投资有限公司副董事谷文胜建议,各地的年度供地计划应细化到每季度、每月、每一幅地,才能稳定市场预期,也便于房企制定拿地计划,促进市场理性竞争。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为,房价坚挺,“地王”回归,会增加政府调控难度,但是既定政策不能走过场,还要保持一定的严肃性和权威性,可见政府调控面临两难处境。

撬动银根地根 建立“长效机制”

业内人士分析,我国股市、基金等资本市场长期低迷,不能实现多数人的资本“保值增值”的愿望,加上土地财政的无可替代性因素,地方经营土地的冲动难以遏制,以至于楼市“保值增值”的作用明显,因而资金不断涌入这一市场。

今年3月27日举行的国务院常务会议强调,要继续搞好房地产市场调控,财税改革要拿出方案,循序渐进。金融改革要在推动利率和汇率市场化、发展多层次资本市场方面推出新的举措。加快建立房地产稳定健康发展的长效机制,加强保障性安居工程建设。

记者了解到,针对“长效机制”的相关调研正在进行,业内人士认为这是本届政府楼市调控的“关键一招”。业内人士指出,建立房地

产稳定发展的长效机制,不能一味地限制房价及购房需求,而应该在加快土地供应、改革“土地财政”等方面作出制度安排。顾云昌等人建议,要调整财税体系和中央地方事权体系,加快建立替代税种,加大转移支付力度,“多予少取”,使地方政府的土地依赖切实降低。

中国房地产数据研究院研究发现,商品房量价水平与货币政策的周期性变化密切相关,宽松的货币政策会刺激房地产业发展,引发房价上涨;紧缩的货币政策会抑制房地产业发展,引发房价下跌或上涨幅度趋缓。该院执行院长陈晟说:“与其试图撇清房价与货币政策的关系,不如采取切实可靠的行动来遏制房价过快上涨,并建立健康的资本市场,丰富人们投资渠道,来为楼市合理‘减压’。”

新华社“新华视点”记者 叶锋 (据新华社上海5月12日电)



市民上午在一房产中介门口了解最新二手房价格 陶磊 摄

二手房成交量跌价格坚挺 4月份本市老公房价格涨幅明显

本报讯(记者 金志刚)新国五条细则温和落地已逾一月,但实施力度不及预期。根据最新统计数据,申城4月份二手房成交量环比下降七成以上,但价格依然坚挺。

汉宇地产市场研究部统计数据

显示,4月份全市二手房成交量较3月份下降70%以上,房源挂牌量比上月下降两至三成,看房量减少六成以上。上海中原地产、21世纪不动产上海锐丰提供的数据也显示,4月份二手房市场成交量、挂牌量、带

看量等均大幅下降。

尽管如此,价格方面却较为坚挺。据中原地产报价指数反映,就在4月的最后一周,中心城区有房价上涨趋势。以黄浦区为例,4月最后一周报价上涨5%。根据汉宇地产市场

各界人士送别石祝三 韩正杨雄殷一璀吴志明李希等作最后送别

本报讯 昨天上午,各界人士怀着十分沉痛的心情前往龙华殡仪馆,送别中国共产党优秀党员,上海市人民检察院原检察长,第八届上海市政协副主席石祝三同志。

石祝三同志因病医治无效,于2013年5月8日11时02分在上海华东医院逝世,享年83岁。石祝三同志病重期间和逝世后,中央领导同志和有关方面领导以各种方式表示了慰问和哀悼。

昨天上午,龙华殡仪馆大厅内庄严肃穆,哀乐低回。石祝三同志遗体安卧在鲜花丛中,上面覆盖着鲜红的中国共产党党旗。10时许,韩正、杨雄、殷一璀、吴志明、李希、尹弘、应勇等向石祝三同志遗体三鞠躬,作最后的送别。市委、市人大、市政府、市政协有关负责同志和老同志,有关单位和部门的负责同志,石祝三同志亲属和生前友好前往送别。中共中央组织部、最高人民检察院,上海有关方面领导和老同志送上花圈寄托哀思。

石祝三同志1929年12月出生,浙江鄞县人。1946年6月参加革命工作并加入中国共产党。曾任上海市公安局副局长、党组副书记;中共上海市委常委、市委政法委书记;上海市人民检察院检察长、党组书记;上海市政协副主席。1996年5月离休。石祝三同志是党的十三大代表,市第五、第六次党代会代表,第九届市人大代表,第八届政协委员。

研究部的数据,4月二手房价格环比涨幅约为3%。该市场研究部对全市二手房重点成交板块的抽样反馈,以宝山共康泗塘、浦东金杨等板块为代表的低端市场,均出现了5%左右的涨幅。4月份,宝山共康泗塘区域内老公房的涨幅最为明显,以呼玛新村为例,3月份售价为2.1万-2.2万元/平方米,如今售价已升至2.2万-2.3万元/平方米。业内人士指出,调控政策对于预期有一定作用,但短期内价格上涨趋势很难改变。



今日天气
5月13日 周一
上海

19~30℃

晴天转多云
南到东南风3-4级

空气质量指数
AQI 93/良
PM2.5 79.5微克/立方米
(上海环境热线截至上午10时)



周二 多云转多云到阴 20-28℃

周三 阴有小雨 20-24℃

周四 阴有阵雨 18-23℃

周五 阴到多云有阵雨 19-24℃

周六 阴有阵雨转阴天 19-24℃

周日 多云 18-26℃



日照指数
3级/强
(加强防护)



感冒指数
1级
(不易感冒)



晾晒指数
上午2级(适宜)
下午2级(适宜)



空气湿度
今夜 85%
明日 35%

上海明日区县温度预报

徐家汇 20-28℃

奉贤区 18-26℃

闵行区 20-28℃

松江区 20-29℃

嘉定区 20-29℃

金山区 19-26℃

宝山区 20-28℃

青浦区 19-29℃

浦东新区 19-28℃

崇明县 19-28℃

(本栏气象信息由上海中心气象台今日上午8:00提供)

长三角城市

南京 多云 18 / 32℃

扬州 晴天转多云 18 / 32℃

泰州 晴天转多云 18 / 30℃

镇江 多云 18 / 31℃

南通 晴天转多云 18 / 32℃

常州 晴天转多云 19 / 32℃

无锡 晴天转多云 20 / 32℃

苏州 多云 20 / 31℃

湖州 晴天转多云 18 / 32℃

嘉兴 多云 19 / 30℃

绍兴 晴天 21 / 34℃

杭州 多云 21 / 31℃

舟山 晴天 18 / 24℃

宁波 多云 18 / 29℃

台州 多云 18 / 28℃

温州 多云转小雨 19 / 27℃

世界部分城市

伦敦 晴天 7 / 13℃

巴黎 中雨 10 / 16℃

法兰克福 多云 8 / 18℃

罗马 多云 9 / 21℃

雅典 晴天 17 / 24℃

莫斯科 晴天 15 / 28℃

卡拉奇 多云 25 / 34℃

东京 晴天 18 / 27℃

曼谷 多云 29 / 38℃

新加坡 雷阵雨 25 / 32℃

河内 多云 26 / 39℃

开罗 晴天 19 / 29℃

旧金山 晴天 11 / 20℃

纽约 晴天 6 / 16℃

悉尼 晴天 13 / 21℃

首尔 多云 16 / 22℃