

日前,国务院公布了《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》,其中明确提出:“深化房地产税制改革,研究开征物业税。”国务院一纸条文,开征物业税,各大媒体各大网络纷纷评述,研究物业税到底征不征收,支持派、反对派各抒己见,可谓是一石激起千层浪。物业税,究竟路在何方?

物业税:房政新“火”能温暖民心乎

正方:应该征收物业税

征收物业税保护公民合法私产

上海金融与法律研究院研究员 傅蔚冈

从目前公众对物业税的讨论情况来看,焦点集中在物业税是否能平抑房价等问题上。这样的讨论固然有意义,但如果仅仅将物业税的意义限定在平抑房价这些可能并不存在的功能上,将会妨碍我们从更深的层面上理解物业税这一现代各国普遍采用的基本税种的意蕴。讨论物业税,只有将其与保护公民合法私产相联系,才更有意义。

在现代社会,法律对财产的保护更加全面和深入,这是因为现代社会的关系比以往更加复杂,财产的形式也更为多样。财产权已经不是一件简单的“物”,而是一个复杂的权利束,是一种由法律创立的社会关系,是一连串由立法机关和司法机关创立的规则。当然,如果一个政府在增加赋税的同时却无法提供更多的公共服务,那么这样的做法就值得质疑,且相关税收能否持续也是一个问题。中国历代王朝的兴衰更替和现代资产阶级革命的历史,充分验证了这一点。就当下中国而言,物业税的出台绝不仅仅是为了平抑房价、扩大政府收入,更应该成为保护公民合法私产的利器。

伴随着城市化的发展,各地的地产逐渐升值。地产升值相伴而生的就是个人所持有的财富的增加,而房产已经成为绝大部分人所拥有的最为重要的财产。与地产价值飙升的同时还伴随着政府和个人在相关问题上的争议。这些

年,以房屋拆迁和居民安置为中心的城市拆迁冲突,一直困扰着各级政府,争议的核心就是对地产价值的估价:无非是征收者不愿意多补偿,而被征收者不愿意少获得补偿。物业税的出台,在某种程度上可以解决此类纠纷。

征收物业税可调节贫富差距

物业税是一种调节贫富差距的经济手段。对一种经济调节手段,不能简单地说是好是坏,说它该不该存在,而是应该为它设计未来:应如何存在,如何调节经济。

国家提出研究开征物业税,其目的在于调控经济、稳控房价,让虚高的房价降下来,让离谱的房价回归理性,引导人们合理利用住房资源。根据经济学原理,在成本一定的情况下,房价是由供求关系决定的,而在国家出让相同数量的土地、开发商开发相同数量房产的情况下,炒房行为在很大程度上影响着供求关系。所以,笔者认为,物业税的开征出发点应放在遏制炒房行为、调节贫富差距上,要让最大多数的老百姓得实惠,这样的物业税应该收。

我们经常从媒体看到,某地购房团一次性买下某个住宅楼,甚至几个住宅楼,而现实中还存在着普通老百姓连第一套住房也买不起的现象,贫富差距确实存在。要使物业税真正发挥调节贫富差距的作用,对不同的消费者还应区别对待,对于前者那样的以营利为目的的房产炒家,应该适用高税率,对于后者那种以居住为目的的普通百姓,则要适用低税率甚至

零税率,这样的物业税才真正体现执政为民。

李继峰

回归房屋保障消费功能

众所周知,房屋的基本功能是满足住房要求。从这个意义上说,开征物业税,就意味着谁占有物产谁付出代价,而且在一定程度上是让过分占有付出惩罚性代价,这无疑将对房地产市场产生影响,可以让房屋回归到居住、保障基本消费的功能上来,对于遏制炒房以及非居住需要的购房需求有较大的作用。

必须承认,目前社会上反对将房产价格打压下来的理由,往往是认为房产是一种投资品种,商品房购买属于投资行为,不属于消费行为,商品房价格应由市场来决定。这也是为什么有关部门不把商品房价格直接纳入居民消费价格指数统计中的原因之一。

其实,衣食住行是人的第一需要,因此说到底,房子是用来满足人的第一层次的需要。现实情况中,确有一部分人投资(机)于商品房,或消费与投资两者兼而有之。但这毕竟是少数,买房对多数居民来说,只是消费不是投资。一般人连消费都困难,投资又从何处谈起?不能住房作为投资品的特殊性,来代替或否定它作为消费品的一般性。



为此,从全社会层面来看,开征物业税就是在增加奢侈住房的拥有和使用成本,实际上也是对资源分配的再次调节。让更多占有资源的人付出更多的成本和代价,以保障大多数普通人和低收入人群的权益,建立起符合我国国情的住房消费模式。

毕舸

反方:不该征收物业税

土地出让金。

而且,以物业税取代土地出让金也不具备操作上的可行性。取消土地出让金,政府将如何分配土地资源?是否又将回到计划经济时期的土地无偿分配体制?如果政府无偿分配土地,也就意味着土地不是财产,土地使用者就无法将其作为资产转让、抵押,也将引起更大的金融风险。

目前,中国的物业税改革正处于方案设计阶段。基本可以确定的是,将中国现行的城镇土地使用税、房产税和城市房地产税加以整合,建立统一的物业税,并对征税对象和计税依据进行市场化的改革,这个方向是确定的。物业税的开征不论是在短期还是在中长期,对地方政府的财政收入都将起到积极的作用。但是,它对房价的实际影响还很难说。

杨夫立

征收物业税不如征收空置税

说征收物业税可以“调整社会公平尺度”,不知是否可以理解为,买大房多收物业税,买好房多收物业税。如果是,是有点儿“公平”的意思。但想想,这里头恐怕还是有问题的。其一,若是买房自用,大款们买得起别墅,还交不起物业税吗?只有工薪阶层、小老百姓才在乎

物业税的增加。其二,若是买房为“炒”,加了物业税与他何干,他转手再卖出租出房子时,仍会照样将价码加上去。一句话,这个“公平”,还是穷人肉疼,特别是买了房子自住的穷人肉疼。

说征收物业税可以“促进资源合理利用”,不知说的是不是征收物业税,该炒房的不炒了,房价就落下来了,而穷人马上就能拿出有限的血汗钱弄套房子住了,“资源”就活了。但可能吗?照这些年的经验看,这多半是画饼充饥,纯属“畅想曲”。而要说“资源合理利用”,现在的空置房很多,恰恰是这些资源在闲置在浪费。这里的“空置”又分两种,一种是倒房炒房子的,手里多余的房子空置着,当然就谈不上什么“资源合理利用”。而这又分两种情况,一是买了租出去的,这恐还不能说“资源”没有“利用”。而除了这部分,便是拿了房子空置着在待价而沽的名副其实空置房。除此之外,倒是还有一种必须十分关注的,就是房地产商手里的空置房!即造了而未卖出去的!这才是最大量最可怕的空置房。这才是最大的资源浪费。首先是地在他们手里,“空置”着,没有“利用”,其次是银行的贷款被他们的空置房“占”着,出不了效益。何不让他们交物业空置税?!

朽木

物业税可能“拆散”百万家庭

在一些发达国家是征收物业税的,但中国与各国情况有很大不同。在中国目前的实际情

况下如贸然开征此税,难度很大,甚至会造成社会不安定。

首先,税法应是全国统一的,若征此税,农村中宅基地盖的自用房征不征?如果不征,江苏、浙江一带农村的私人房子很多已是别墅、三四层楼,几百平方米之规模了,不征合理吗?如果征,则中国广大农民大多数还很不富裕,农业税都免了,又冒出个物业税来,怎么得了呢。其次,如果仅在城市征此税,那按什么征,按人均面积征,人均面积超过多少才征呢?还是按户均房屋征。如果按户均房屋计算,有的人虽仅一套房,却是豪华别墅,不征他们的合理吗?再次,按户均住房征,那仅一套房的人征不征?我国多数城乡居民仅一套住房,房价涨来涨去,都仅仅是纸上富贵,自己未得一点好处,凭什么要平添一笔税呢?

另外,对第二套房征物业税,主要是企图压那些人卖掉一套房,但如果家里有个14岁~17岁的小孩怎么办?孩子都要结婚的,现在先卖掉一套,等几年后,孩子要成家了,再买回来吗?如果那时涨了30%~50%呢?我看100%的家庭是不敢卖掉的。

假定政府规定第二套房必须征物业税,第三套更要征税,为了避税,为了给小孩留下房子,一定会有几十万乃至几百万个家庭闹离婚,造成离婚后的户均少于2~3套房。夫妻离婚还是一家人,晚上非法同居在一起,但法律上早已妻离子散了。因此,我劝有关部门对此要慎重再慎重,一定要听听居民之意见再决定。

谢百三



物业税未必能降低房价

有媒体和专家解释,物业税可简单地理解为“把本来一次性交70年的‘土地出让金’分成70年来收”,这样就大大降低了房地产开发成本,将降低房价,同时也会遏制房地产投机。这种说法,也在社会上广为流传,让公众充满期待。实际上,正在推进的物业税改革,不会将土地出让金并入其中。房地产开发商取得土地,仍需一次性缴纳土地出让金。

物业税和土地出让金是完全不同的范畴。土地出让金是土地所有者出让土地使用权的交易价款,解决的是土地市场配置和土地产权交换问题;而不动产税(物业税)的目的是在市场配置土地资源的基础上,提高土地的保有成本,促进集约利用,解决的是收益再分配问题。因此,不能互相替代,开征物业税并不会取消