

土地增值税风险转嫁成现实楼市出现观望期 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/168/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_A2_9E_E5_c51_168203.htm 人们所担忧的土地增值税向房价转嫁的可能性正在变为现实。今年2月1日起施行的调控政策已成为开发商涨价的理由。记者近日采访了六个北京今年1月新开盘的住宅项目，这些楼盘均在春节过后上调了房价，幅度在每平方米300元至500元左右。根据记者掌握的信息，大部分新盘开发商都还没有推出针对传统回暖期的促销活动计划，多数开发商没有明显表示出节后急着推进销售的迹象，欲购房的百姓也出现等一等的心态。开发商：税收三百 房涨五百 一位业内人士向记者透露，每年春节过后都是房屋销售的旺季，这已经成为每年的季节性房价变化之一，而今年一二月份北京房屋日销售量在300套左右，市场相对低迷。从目前情况来看，有些开发商已在2月1日左右上调了房价，幅度在每平方米300元到500元，开始通过春节季节性调节的机会将增值税成本加到房价中。“如果没有清算土地增值税的影响，房价上涨幅度应该不会这么大。”该业内人士表示，从今年2月1日起，国家将正式向房地产开发企业征收30%至60%不等的土地增值税。此文一出，地产股应声而跌，同时开发商将把利润损失转嫁到房价上的论断，也得到了众多专家学者的应和。上海及第不动产机构的总经理马千里表示：“这个看起来‘劫富济贫’的调控政策，更多意义上是表明政府的态度和目标，意味着国家今年对于房地产市场的调控还将继续。但这也可能成为开发商涨价的理由之一。对开发企业征税，最终如食物链一样，会转嫁给消费者。”

因此，征税实际效果到底如何，是否会让更多的普通百姓得利，很难断言。老百姓：房价又要涨了 在税务总局决定对土地增值税进行清算的时候，他们解释说，清算土地增值税在政策上不会额外增加房地产开发企业的税收负担，也不会加重购房者的经济负担。但是公众远没有这么乐观。记者注意到，很多市民在焦点房地产网上留言说：“在需大于供的状态下，这样加大房价成本，房产商肯定要把这个税计入成本，就是说开发商会把税转嫁给购房人，房价更要涨了。”北京朝阳区的市民卢先生在接受记者采访时说：“现在北京房价已经很高了，供应量又不多，开发商们早就想涨价了，现在突然有政策增加税收成本，开发商都不傻，当然会以此为借口涨价了。”事实上，普通消费者担忧房价上涨不无道理。商人把经营费用都打入成本是其本性使然，开发商们无疑要将清算的增值税打入成本，从而带动价格提升，并由消费者买单。这几乎是一个简单的逻辑。但经济学又告诉我们，决定商品价格的关键因素是市场总供求关系，成本并非直接原因。这正是一些专家“增值税清算不影响房价”理论的主要理由。同时时下有一种观点认为，增值税的收取基础是增值，增值越多收取越多，如果增值部分与纳税部分旗鼓相当，那么作为“理性经济人”的开发商是不会随意提升房价的。而且当下主要城市的房市已经高居不下，供求稳定，且房价攀高已到瓶颈，不会再有价格上涨空间，而成本实际远离房价，故增值税清算增加的成本将忽略不计，由房地产商们自己买单。因而增值税清算带动房价继续上涨的可能性不大。市场：首次出现观望期 春节后楼市快速回暖，已成为每年的季节性房价变化现象之一。开发商往往在春节前就已针对

节后的“回暖期”制定好详细的销售策略，以便春节长假一过立即全面启动，抢占热销先机。但今年春节后楼市启动的速度却显得缓慢。回暖期市场呈现观望，同样也表现在买家身上。租住在北京上地的朱小姐，去年就计划在工作单位所在的酒仙桥附近购买一套小户型居室自住，春节期间也一直在看房。但她告诉记者，春节过后仍不打算立即买房。一是因为开发商并没有特别的促销活动推出，二是认为“小户型今年的供应量会增多，可以慢慢挑选”。和朱小姐不同，记者的朋友刘先生打算购买一套大户型做投资。但他告诉记者，三月底之前这段时间内不会考虑购买，“目前政策对购买大户型的影响还没有完全明朗，为保险起见，还是应该再等一等”。“目前老百姓和房地产的老板们都在观望。”中原地产华北区董事总经理李文杰近日在接受记者采访时表示，尽管春节期间的成交量与往年相比没有明显变化，但由于对政策落实细节和市场前景预期不明确，今年节后楼市的启动速度显得缓慢。无论是买家还是商家，目前都没有明显的入市冲动。根据中原地产的统计，今年春节期间北京的住宅市场成交量与往年持平。也就是说，尽管去年以来供应量与需求量存在一定程度的脱节，同时，税收增加的预期和回报率相对降低的市场背景，也没有重创买方的置业热情。“这种低迷至少要继续到全国两会以后。”李文杰认为，政策仍是影响今年楼市气象的首要因素，而目前的局势尚不明朗。预计到三月中旬后，众多政策将得到落实和细化，市场走势也随之明朗。“届时，买卖双方将结束观望，理性选择入市。而随着住房保障计划的深入实施，市场供应量回升，也将促进楼市升温。预计今年四五月间将迎来成交高峰。”专家：

应慎用税收这一利器 一些专家表示，在调控房价过程中，应慎用税收这一利器。因为令专家深为忧虑的是，一旦税收工具运用不当将推动房价上涨而不是相反，韩国的教训就有可能重演。韩国政府从2006年4月开始对房地产加大税收力度：对居民拥有的第二套以上住宅征收重税，将转让第二套以上住宅的交易税从9%至36%提高到50%；从2007年1月1日起，政府对非土地所有者自住的土地交易征收60%的交易税。重税政策宣布后，韩国房价不仅未能应声而落，反而迎头直上，以更快的速度上涨。究其原因两大因素推动房价更快的上涨。其一是重税导致许多原本打算出售房屋的人停止了出售，市场上的房屋供应量急剧下降，供应量的减少直接推动了房价的上涨。其二，在房价快速上涨的时候，增加的税收负担很容易转嫁到购房人身上，因此专家建议，增加房屋供应量，减少房价中税收所占成本，激活二手房市场。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com