

物业费提速触动地产商神经业内:将抑制投资需求 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/469/2021_2022__E7_89_A9_E4_B8_9A_E7_A8_8E_E6_c67_469391.htm 昨天（15日）有媒体披露，国家税务总局根据目前进行的房地产模拟评税试点情况，有望明年在现有10个试点城市中选择部分城市进行物业费“实转”。这则对房地产市场“引而未发”的举措引起房地产界的广泛关注。物业费征税对象主要是土地、房屋等不动产，属于持有税。不动产的承租人或所有者每年缴纳的税值会随着市值的升高而提高。很显然，开征物业费，对房地产存量市场的持有者及增量市场上的新增需求者，特别是投资性需求，将会起到抑制作用。不少业内人士认为，物业费的加速推进是针对过快上涨的房价。21世纪不动产中国区总裁Bill认为，推动目前房价上涨的重要动力，是需求尤其是投资性购房需求过于旺盛。国家税务总局决定在试点城市选择部分城市实行物业费“实转”，将对这些城市的投资性购房需求产生一定的挤出效应。政府征收物业费的目的是，通过增加物业的持有成本迫使业主将更多的空置物业投入市场以降低物业的空置率，提高物业的流转率，增加房源的有效供给。全国工商联房地产商会会长聂梅生则分析，开征物业费是为了使政府从房地产价格升值中获得稳定的税收，从而改变地方政府追求“土地财政”，将注意力更多地集中在增加城乡基础设施，进一步改进区域环境上。业内人士普遍认为，物业费的政策性很强，它将涉及到众多人的利益，其推出尚有许多问题需要明确。聂梅生提出，由于我国是在非私有土地的前提下出台物业费，对土地的使用权收不动产税，没

有其它国家的经验可以供我们借鉴。与此同时，我们还涉及从计划经济向市场经济过渡阶段大量房改房的问题，政策难度很大。税收基准及税收的高低是人们最关心的。有人猜想，按现有住房政策的划定，90平方米的住房面积应该是税收基准线。有人认为，拥有第二套房就应该收物业税。对于政策性的房改房有人提出，应该有房改前后之分。也有人猜测，由于我国住房已分为商品房和保障性住房两大块，商品房中又分为普通住宅和高档住宅，物业税或许会分类征收。聂梅生认为，普通住宅与高档住宅的标准是与土地占有量相关的，目前政府已经对其进行了明确划定。相比而言，对高档住宅收取物业税好操作些，采用的可能性会大些。但很多地方的政府官员都住着高档房，政策该如何界定、如何收取也会广受关注。一些房地产顾问机构分析，一部分投资者可能选择将手中的物业转让，一部分准备购房的投资者则可能选择暂时观望。但由于许多政策细节不明朗，投资性购房者会有一段时期的观望期，眼下很难得出短期内二手房市场将迅速出现集中抛售物业的结论。显然，物业税的推进将会使市场的有效供给增加，二手房市场的活跃可以起到对新房市场需求的有效分流。然而，Bill认为，在增加物业持有环节成本的同时，政府还应适当降低各种交易税费带来的物业流通环节的交易成本，这样才能真正使二手房市场起到分流作用，形成与新房的梯次消费。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