

徐滇庆：物业费征收对房价冲击有限 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/503/2021_2022__E5_BE_90_E6_BB_87_E5_BA_86_EF_c43_503875.htm 金融界网站6月28日讯 2008年6月27-29日，21世纪房地产论坛在博鳌召开，加拿大西安大略大学教授、北京大学中国经济研究中心教授徐滇庆发表主题演讲时表示，现在社会流动性过剩，每个月流入中国的资金，在今年的第一季度不可能解释的是6000亿元人民币，到了四月份达到了500多亿美元，五月份是770亿美元，一个月流入5000亿人民币，因此物业费的征收对房价的冲击是有限的。徐滇庆表示，现在我们提出的方案，物业费是为了什么征的，绝对对政府扩大财源，物业费有两种内涵，一种是象资源使用征税，涉及到土地，很遗憾的是，土地产权私有化遇到了严重的障碍，目前不能做，这条路基本上排除，第二条就是保护税，因为国家保护房地产产品的产权，所以必须要交税，我们的方案是跟居住的人员没有必然的联系，就是普天之下莫非妄图，建房征税包括军队在内，征的是房跟业主是没有必然的联系。国土资源局根据地标建筑的平面图开征，然后将商品房分为若干的等级，必须要绕开房价的障碍，所以采用公告房价，而不是交易房价，一谈交易就没有原则了，但是公告房价在世界上很多的国家都采用的，例如说北京海淀区，现在平均房价是1.5万元/平方米，公告房价是1万元/平方米，又分为ABC，并不是交易价大家都执行统一的标准。按照房屋的建筑面积和公告房价计算出每套房屋的征税额，提出第二套清单。税率按照2.5%征收物业费的，允许各地政府在此幅度内适当调整，为什么要定2.5%，

我的书上有详细的论证，税务局按照门派号码逐步计算税单，送达对象是门派地址而不是具体的个人，因为中国的信用体系缺乏，贪污腐败问题比较严重，所以现在完全的绕开业主，直接对房屋征税，依法纳税是每个公民应尽的义务，收到物业费纳税通知后，业主在规定的时间内，到指定的地点交纳物业费或者是办理减税手续，这就是设计方案的重点，就是减税，为了照顾低收入家庭，每个身份证给予3平方米的免税额度，就是说一家三口在90平方米完全办理免税手续一份不交。每个身份证给20平方米的低税面积税率是21.5%，大概有92%的人是覆盖在此区域内的，居民收到物业费的税单后如果有意见，可以到指定的部门申诉，军队和其他的部门得到减免。居民根据自己的身份证办理减免，如果重复使用就按照不动产的20%罚款，如果使用他人身份证申报物业费，出现财产纠纷，法律保护纳税人的产权，是否可以用别人的身份证，我们认为可以的，可以这样做的，如果父母在河南，本人在深圳，例如河南的身份证在深圳是合理的避税，只能用一次，是否可以用其他的亲属或者是他人的身份证也可以的，一旦出现纠纷，法律保护纳税者的产权，房屋可能谁交税的谁就可以拿走，业主没有交税，法律就不保护的。是否可以不交税，我们设计的方案要做到，如果逾期不交，是可以的，政府对所欠税额计算利息，年利率是18%，超过三个月是22%，房价超过25%的时候，法律发出传票，不去可以，过二个月发第二张和第三张，传票的性质发生转变，前两张是经济问题，可以通过补交税款解决，第三张是藐视法庭规定可以判七年。第三张是法警送到的，可以带手铐过来的，可以逃跑，法警将房屋扣留，这是新的税收制度，整

顿房地产的市场税，很多人就问，这个方案是否会颠覆房地产市场，使房地产发生崩溃性的冲击，要看究竟有多少量，现在设计的是2.5%的税，目前房价上涨的速度远远超过2.5%，如果房价超过了2.5%，仍然是持有房屋比交税的回报性高一点，有多少房屋在新的制度下被压出来，我们要详细的计算，2007年商品房销售额是2.7万亿，每个月是2700亿元，这些房屋都被压出来也就是1000亿元的规模，现在社会流动性过剩，每个月流入中国的资金，在今年的第一季度不可能解释的是6000亿元人民币，到了四月份达到了500多亿美元，五月份是770亿美元，一个月流入5000亿人民币，因此物业税的征收对房价的冲击是有限的。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