■ 大视野

# 住房交易个税从严征收影响不宜高估

□深圳市房地产研究中心 李宇嘉

各方观点显示，如果严格按照20%的税率对住房交易征收个人所得税，二手房交易可能将跌入“冰点”，同时将推高具有替代性的新房价格和成交量。但如果考虑到强化限购执行效率和控制房价上涨等其他“组合拳”，开发商预期将会严重受到极大影响，进而施压初见回暖的新开工、施工情况和土地市场，市场整体将承受极大压力。

毫无疑问，从措辞表述和具体政策的力度上，当前出台的房地产调控政策是史上最犀利的调控政策组合拳，凸显了管理层调控的决心和信心。但必须警醒的是，过往调控政策和实际效果往往存在一定差距，实际效果大多弱于预期效果，主要原因是调控政策在执行中弱化，特别是因调控影响经济增长，以及地方政府操作空间的存在。这在限购、限价等严厉措施执行中均有体现。

2012年三季度以来，经济见底回升的直接驱动力是下游房地产市场去年6月以来的逐月回暖，带动了上游和中游去库存速度加快。但经济回升势头并不稳定，一方面，上中游过剩行业（煤炭、钢铁、机械、建材等）去库存过程远未结束；另一方面，今年2月PMI分项就业指数创2012年1月以来最低值，且连续9个月处于收缩区间，不仅显示回升动力不足，更为重要的是内需增长的新增长机制远未形成，对政府投资的依赖依然强劲，土地投融资依赖难以消除。因此，政策在具体落地（相关部委出台实施细则和地方政府落实政策）时，不能不考虑对经济的影响。特别是在各地新一轮经济增长战略、结构性减税和经济增长下滑的大背景下，地产调控的综合影响会更加凸显。此轮调控对市场影响较大的一些措施，如住房交易个税在执行中的实际力度可能会打折扣。

CFP图片

更为重要的是，从严征收住房交易个人所得税在执行过程中面临很多障碍。首先，这一政策意在打击二手房价格过快上涨中出现的投资投机需求，填补房产税缺失的空白。2012年，二手房价格过快上涨主要出现在北京、深圳等一线城市和部分重点二线城市，这些城市二手房成交占比超过50%，而大多数二三线城市新房成交占比超过70%，且去库存的压力普遍存在。因此，考虑到巨大的负面影响，未来这一政策将主要在一线城市和部分重点二线城市实施，政策辐射范围将会比较小。

其次，在很多一二线城市，二手房交易普遍存在“阴阳合同”现象，即为规避交易环节税负而在后续转手时一直采用第一次登记的价格。例如，第三次转手时的登记价格依然是第一次交易时较低的价格（而非第二次交易时已经上涨的价格）。如果按照第一次登记价格来计算所得，并按20%来征税的话，对第三次转手的卖家将非常不公平。而转手二次及以上的房屋在一线城市非常普遍，这一问题使得政策在执行过程中将会遇到舆论障碍。

再次，住房交易按增值额征收个人所得时，需要扣除上一次交易产生的税费、装修和维护的成本等，现实的情况是住房再交易中普遍存在上一次交易的税费单据遗失情况，税费成本难以核实清楚，而房屋装修和维护成本更加难以核实，而且存在很大的避税操作空间。目前很多一二线城市二手交易过程中纳税（包括个人所得税）的计税额都是按照评估价来确定，而评估价一般来说要比实际成交价低（有的甚至低30%–40%）。未来即使按照增值的20%来征收个税，也会按照这个较低的评估价来计算所得，降低纳税人的税负。

最后，按照国际惯例，不动产持有的时间越长，税负减免的幅度就越大。在2012年12月25日召开的全国住房城乡建设工作会议上，住建部明确提出，支持合理自住和改善性需求，更何况目前我国对持有满五年且为家庭唯一住房再交易时免征个税。本着鼓励保障首次置业需求、支持改善性需求的基本原则，住房交易个税在执行过程中将会有所区别对待，重点可能将针对投资投机需求和大户型或豪宅。

随着城市地产投资范围的外延式扩张，一二手房的联动性、替代性越来越差。目前，在一二线城市，新建商品住房基本上在城市郊区、开发区、新区等周边地区，而公共服务配套跟进的速度严重滞后于房地产边界扩展速度。总体而言，二手住房的区位优势要好于新建住房，价格上也不低于新房，在一线城市还高于新房。在一二线城市，居民对于居住覆盖或辐射范围内的公共服务配套（教育、医疗、交通、休闲等）需求总量上、质量上有增无减。于是，有经济实力的居民往往选择购买区位较好的住房（大多为二手住房），没有经济实力的人群则处于阶梯住房消费的底端，并等待具备经济实力后购买区位较好的住房。

城市优质地块开发完毕后，二手房的优势越来越明显，这是近年来特别是2012年二手房价格快速上涨的主要原因，且未来二手房价格涨幅将高于新房。因此，二手房交易成本增加通过替代性会部分增加新房销售，但这一影响非常有限。在本轮调控重点的一线和主要二线城市，影响就更小了。本轮调控中如果新房市场遭受重挫，首当其冲的应当是限购政策从严和房价控制，而不是二手房交易成本增加。

短期来看，受信息不对称和地方具体细则落实迟缓的影响，除了以规避新规为目的而加速二手房交易和过户所产生的虚假繁荣外，浓重的观望氛围会重回二手房市场。二手房交易一季度后将陷入“低迷”，二季度以后的趋势将取决于政策如何落地。由于二手房交易定价机制是“一对一”（微观主体之间谈判），信息不对称决定了其价格黏性较大。

长期来看，在住宅市场投资属性逐渐退潮的背景下，城市居民对于住宅的居住属性和内在价值越来越看重，如果在供给面如保障房有效供应和分配、居住配套跟进和成熟、公共资源空间布局均等化等条件无法突破瓶颈的情况下，整体上具有区位优势的二手住房的供求矛盾将长期突出，上涨趋势难改。住房交易个税成本将向买方转嫁，政策效用也将越来越小。

# 以房产税抑制投机需求更有效

□商务部研究院 梅新育

房地产调控是否必要？答案是肯定的。在工业化和城市化持续推进、新增成年劳动力不断涌入、国民收入大幅度增长、货币供给持续膨胀的背景下，指望房价不涨是不现实的。调控的目标不可能是扭转经济社会基本面因素而制止住房价上涨大趋势，而只能是抑制房价过快上涨，防止房地产市场过度波动，以免冲击宏观经济和社会稳定性。

在开放经济环境下，货币供给等因素并非完全取决于我国经济运行，而要在很大程度上受外界影响。上世纪90年代以来，外汇占款连续20年成为中国货币投放主渠道，经济、外贸高增长时期不可能通过调控彻底消除房价上涨。要想从根本上消除房地产市场的过大压力，除非发生以下经济社会基本面因素变化：长期是工业化和城市化进程大体完成，人口年龄构成变迁等；中短期是货币供给、保障性住房供给等因素。此外，区域发展失衡、经济资源过度集中于某些地区，将导致局部地区房地产市场泡沫膨胀失控。鉴于此，我们在调控房地产市场时，不宜对其订立过高的期望目标值，而是将房地产泡沫抑制在一定程度之内。就全国而言，就是使收入增长超过房价上涨。

不宜苛求调控使房价下降，但应当要求房地产调控措施最大限度地减少副作用。二手房交易收益征税20%，此举目标是正当的，是期望藉此大幅度削减拥有多套房产的投机者预期收益，以此抑制房地产市场泡沫。问题是二手房卖方中，很大一部分人希望改善居住条件，卖掉目前所住小房，加一部分钱换购大房；或是因为工作地点调动而打算换购住房。二手房交易收益征税20%的规定，等于是大幅度增加了这部分中等收入群体的生活成本，对他们影响很大，有些可能会因此重新考虑自己工作调动等项决定。

IC图片

此项政策在落地之前，出现了二手房市场交易恐慌性热潮，房价可能会有所下跌，但在此项政策落地之后，二手房交易市场可能冰封一段时间。真正高收入、高资产人士大可不必急于卖掉手头房子，改为持有并取得房租收益一样可行。由于一线城市房租水平近两年来已经大幅度提高，他们的这项策略不会明显损害他们的现金流量。而想买房的中等收入群体将更多地奔向远郊置业，大城市的交通等压力将因此进一步加剧，城区租房客总体收入层次将因此有所下降，群租之类行为更难防治。这对城市的可持续发展，尤其对城市中心区域可持续发展是不利的。只要供需总体格局没有根本变化，这项举措实施一段时间后总体效果可能是将刺激负担转嫁给买房人，反而加大房价上涨压力。

要想通过税收手段打击投机客而最小程度误伤希望改善居住条件的中等收入群体，更合适的工具不是对二手房交易所得征税，而是开征房产税。因为要想逐一区分每笔二手房交易是属于投机客交易还是属于中等收入群体旨在改善居住条件的交易，甄别的工作量太大，难度也太高。但在实现房地产信息联网之后，对人均拥有住宅面积超过一定标准的家庭和个人房产征收房产税，打击更为精准，甄别效率较高而难度较低。从中长期看，要想根治房地产市场泡沫，应当改善经济资源布局，改变经济资源过度集中于少数大型、特大型城市的局面。

# 房地产调控需着力配套制度改革

□财政部财政科学研究所 李洪侠

房地产市场“十年九调”引发热议。总体而言，我们不能忽视十年来房地产调控取得的成绩和积累的经验，但也不能认为目前调控政策完美无缺，而应深入分析我国住房发展矛盾，从更宽广、更长远的视角构建和完善我国住房制度。

2003年以来，房地产市场调控从财税、信贷、土地和市场监管等经济和法律手段，演变为强化运用行政手段，现已形成限购、限贷、限价、加快保障房建设和行政问责等“三限一保一问责”调控措施。最近的调控政策进一步通过贷款等经济手段引导住房开发和供给，发展部门联动共享的信用管理系统、增加稳定市场预期的政策措施。随着市场不断发展，调控政策将会进一步完善。

应该说，房地产调控政策不断趋于精细化。十年来，调控政策不断从原则性规定向定量转变，二套房最低首付比例从50%提高到60%，二手房交易缴纳所得税从模糊规定到明确20%的税率，都将对投资投机性购房形成明显约束。同时，对自主性住房需求进行了明确区分，并予以政策鼓励。此外，调控政策正从开发商和购房者两个层面向地方政府、开发企业、银行、购房者中介等全方位扩展，正在进一步整合税收、金融等部门信息记录，将对影响房地产市场健康发展的因素形成更精准的打击。

此外，房地产调控更加重视长期制度建设。随着保障性住房建设加快和制度不断完善，2010年后几乎每次都将住房保障作为调控政策的重要内容，住房保障正成为解决城镇居民住房困难的重要渠道。2010–2012年，各类保障性住房新开工超过2400万套，基本建成超过1370万套，至2012年底，实物住房保障覆盖范围达12.5%。“十二五”规划提出2015年末覆盖20%左右的家庭，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决。

然而，值得注意的是，尽管十年来房地产调控政策频频出台，但调控目标并未完全实现，这就需要对调控政策和原有思路进行总结反思。我国正处在城镇化快速推进、居民收入总体不高且差距较大的发展阶段，现行财税体制、政绩考核、土地管理等体制机制又有诸多需完善之处。住房价格偏高、分布不均衡等都是在这一大背景下产生的附属问题。因此，解决中国住房问题不能局限于住房领域，应在更宽视角和更长时期内考虑问题。

首先，改革房地产税费制度和政绩考核体系，使地方政府摆脱土地财政的束缚。改革房地产税费制度，一要精简合并现行房地产税制，重构完善的房地产新税制，保留开发环节和交易环节的营业税，交易环节的所得税及印花税，保留土地增值税；将耕地占用税改为资源税，丰富资源税种；取消开发环节的房产税、城市房地产税等税种；新开征保有环节的房地产税，实现地方财政由“土地出让收入为主”向“土地税收收入为主”转型，由一次性收入向分年收入转变。二要调整征税范围和税率。兼顾财政收支需要和纳税人的负担能力，调整税基评估和税率，明确税收减免范围。三要改善房产税征收管理机制，加强基层税务部门房产税的征收管理，提高征税工作效率，部门间加强协调配合，建立房产、土管、城建、税务、民政、公安、银行等部门的协调机制。四要彻底规范收费。最大限度减少行政审批，控制政府规模，取消事业性收费，公开和规范经营性收费种类和标准，改革完善国有土地出让制度，公开土地出让金用途接受监督，压缩收费和地价上涨幅度。

其次，加强住房领域基础工作，确保政策和制度的执行。一是将存量住房信息集中联网。存量住房的总量、户型及不同地区分布情况，家庭存量住房拥有情况及存量房的入住情况。二是准确测算城镇新增住房需求及分布情况。不同家庭收入及增长情况，及对增量住房的需求情况，全国住房建设用地潜在供给量和分布情况。三是进一步掌握房地产开发成本构成情况。要公开不同地块的出让价格情况，各地房地产开发的税费种类及征收情况，规范房地产开发和交易环节的税费成本。四是加快建立家庭和企业的诚信数据库。做好信息公开公示，减少企业捂盘、囤地行为，防止家庭在保障房申请环节失信行为。

再次，多措并举增加住房供给。要改革土地管理制度，改革单一“价高者得”国有土地出让原则，完善综合评标、限房价竞地价等多种制度方法，降低地价成本。分类分层次清理小产权房市场。挖掘城乡建设用地潜力，扩大土地供应量，首先保证保障性住房工程建设和中小套型普通商品住房用地需求，降低土地价格。同时，严厉打击捂地捂盘、发布虚假信息、内部操作、哄抬房价行为。

第四，通过财税金融政策区别管理住房需求。在完备准确的信息基础上，制定实施差别化的税收制度和融资制度，既要挤出投资投机购房需求，促进中高端住房市场的供需两旺和价格平稳运行，又要合理引导和疏导刚性需求。

第五，建立适合我国国情的基本住房保障体系。应统筹设计我国基本住房制度架构，建立基本住房保障体系，即在对家庭和住房一一对应进行分类基础上，建立的分类科学、制度完善、政策配套、组织有力的制度政策和组织机构的系统集合。

最后，推进与房地产密切相关的几个领域改革。要在新一轮城镇化进程中加速推进教育、医疗、就业、社保等基本公共服务均等化。重点发展大城市周边的中小城镇，打造一大批卫星城，分散承担大城市的部分产业和城市功能，使其既与大城市形成良性互补，又具有与大城市相当的生存、发展机会，提高其对人口的吸引能力。同时，完善资本市场管理制度，丰富居民投资渠道。长期以来，通胀预期催生居民的投资保值需求，推动房价上涨。当前发达经济体为刺激经济无限量、无限期实施量化宽松货币政策，极有可能继续推高通胀预期，给房价上涨带来新压力。出路在于，要通过发展资本市场丰富居民投资渠道，分散过于集中的投资保值需求。此外，落实《关于深化收入分配制度改革若干意见的通知》精神，推进收入分配改革，促进家庭间住房均衡分布。规范收入分配秩序，增加普通居民收入，调节过高收入，保护合法收入，限制灰色收入，取缔非法收入。逐步提高居民收入在国民收入分配中的比重、劳动报酬在初次分配中的比重，提升社会保障和就业等民生支出占财政支出比重。有效缩小行业、区域和居民之间收入差距，扩大中等收入群体，逐步形成“橄榄型”收入分布结构。


# 国泰基金管理有限公司 高级管理人员选聘公告

国泰基金管理有限公司成立于1998年3月，是国内首批规范成立的基金管理公司之一。中国建银投资有限责任公司为公司控股股东，持有公司60%的股份；意大利忠利集团持有公司30%的股份；中国中力财务有限公司持有10%的股份。

目前公司已拥有包括公募基金、社保基金投资管理人、企业年金投资管理人、特定客户资产管理业务和合格境内机构投资者等业务资格，是拥有“全牌照”业务资格的资产管理公司之一。

自1998年3月23日公开发行国内第一只封闭式基金——基金金泰以来，国泰基金的产品线不断得到丰富和完善。目前公司旗下共管理着32只公募基金（2只封闭式基金和30只开放式基金）和包括专户、年金、社保、投资咨询在内的各类资产委托组合，形成了丰富的资产管理产品线，能够满足不同风险偏好投资者的需求。

15年来，国泰基金始终秉承“以最大的专业性和勤勉为投资人实现长期稳定地财富增值”的经营宗旨，赢得了包括全国社会保障基金理事会在内的数百万投资人的信任。

为加快推进公司的长远健康发展，现面向公司内、外部公开选聘负责公司机构营销工作的副总经理一名，诚邀优秀人才加盟。公司将提供广阔的发展平台和市场化、有竞争力的薪酬待遇。

**负责公司机构营销工作的副总经理主要职责**

协助总经理参与公司战略、经营、管理等决策；分管机构销售、专户业务、社保业务、企业年金等业务拓展及相关综合性管理工作，对分管条线的工作结果负责。

以上岗位的具体职责及要求，可登录国泰基金公司网站（www.gtfund.com）进行查询。

**应聘人员基本要求**

（一）遵规守法，品行端正，诚信廉洁，作风严谨，有良好的职业素养。

（二）熟悉基金公司的相关专业工作，具备履行岗位职责所必需的专业知识，具有国际化思维和市场化意识，具有较强的战略规划能力、组织推动能力、创新变革能力和风险控制能力。

（三）具有较强的团队合作精神，良好的身体及心理素质，较强的沟通、协调、组织与开拓能力。

（四）具有本科及以上学历，具备金融行业经营管理经验，担任过人、中型金融公司总经理助理及以上职务。同时还需符合中国证监会发布的《基金公司董事、监事和高级管理人员任职资格监管办法》中规定的高级管理人员任职资格要求。

**选聘程序**

（一）选聘工作流程与程序分为选聘信息发布、报名、资格审查、测试及面试、综合考察、确定候选人、签订聘用合同等阶段。

（二）按照有关规定，对本次获聘公司高管职务的人员实行任职试聘制。试聘期1年，试聘合格，正式聘用，聘期3年(含试聘期)。

**报名时间、方式及要求**

**（一）报名时间：**2013年3月6日－3月17日。

**（二）报名方式：**本次选聘的报名方式分为网上报名和传真报名两种方式。

**1、网上报名：**

应聘者登录国泰基金公司网站（www.gtfund.com）下载《应聘人员登记表》，填写完整后与其他应聘材料一同以电子邮件方式发送至人力资源部招聘邮箱：zhaopin@gtfund.com。

**2、传真报名：**

应聘者登录国泰基金公司网站（www.gtfund.com）下载《应聘人员登记表》，填写完整后与其他应聘材料一同传真至人力资源部。

传真：+86-21-38561833

传真后请与人力资源部进行电话确认。

**3、人力资源部联系方式：**

通讯地址：上海市世纪大道100号上海环球金融中心39楼人力资源部

邮编：200120

电话：+86-21-38561797

联系人：李先生

**（三）有关要求：**

1、应聘人员报名时应提供以下资料：①本人身份证或护照、学历、学位、执业资格、专业技术资格证明等复印件各一份；②近三年来主要工作业绩(成果材料和相关证明材料)；③竞聘报告（包括但不限于竞聘岗位、任期目标、年度目标及实现目标拟采取的主要措施等）；④本人电子版近期彩色证件照片（未提供电子版者需邮寄近期2寸彩色证件照片两张）。

2、应聘人员应对提交材料的真实性负责。凡弄虚作假者，一经查实，即取消应聘或聘用资格。

**说明事项**

（一）为应聘人员保密。

（二）报名资料恕不退回。

国泰基金管理有限公司

二〇一三年三月六日