

本周焦点

物业费“空转”与“空袭”

为当前中国经济复苏的大势计,房地产调控只宜智取,不宜强攻。在本文着笔之前,这是首先需要特别说明的一点。

尽管“新国十条”被称为“史上最严厉”政策,但人们的调控预期似乎更加严厉。譬如,今年以来媒体热议的物业费,就是躺在调控武器库中的一件战略性的锐利“兵器”。

有媒体“不完全统计”,仅今年4月份就5次传出房地产新税收政策将出台”的消息,但“只闻楼梯响,不见人下来”,其情形近乎“宝剑匣中日夜鸣”一般的“空袭”。

进入本周,物业费周身像上了油一样闪闪发亮,以蓄势待发的架势重新进入人们的视野。

5月4日,周二,国务院法制办财政金融司副司长李怀银表示,开征住房保有环节的税收,是保证住房市场健康发展的治本之策,也是解决当前我国面临的多项棘手问题的治本之策,早开征比晚开征好。

同一天,财政部财科所所长贾康也表示,现阶段是推出物业税的可操作时机。他还进一步阐述:“按照目前市场通常的理解,物业税即相当于住房保有税。”

与此前多位专家学者发声不同的是,季副司长以官员身份公开来述物业税开征的“路线图”,很容易引发出这样的联想:房地产新一轮调控或许已经进入沙盘推演阶段,离真正的“空袭”已经不远了。

掀开新一轮房地产调控不说,物业税“空袭”更为宏大的背景,是物业税在全国多个城市业已长达6年的“空转”。但是,“摸索了一定经验”的物业税“空转”6年,据说尚纠结在“如何起步”的学术讨论阶段。

而最新的一个学术成果,是5月5日本周三由中国社会科学院发布的《中国房地产蓝皮书(2010)》。社科院专家在发布会上称,“中国房地产市场秩序仍较为混乱,房地产调控手段不能切中要害,调控方式仍需创新”,“应加快房产财政改革,从捆绑性的土地财政向持有性的房产税转型”,等等。

事实上,物业税的开征需要通过全国人大审议批准,料难在“坚决遏制部分城市房价过快上涨”这样需要打“遭遇战”的当口施

展身手。

前高盛中国副董事长、经济学家胡祖六直指“用物业税消除房市泡沫不切实际”,因为包括美国在内的一些发达国家和地区并未因开征物业税而避免房地产泡沫。

有人猜测,如果说中国房地产调控要祭出税收工具的话,最有可能的就是微调现行的房产税。中央财经大学税务学院院长刘桓提到,目前有关部门正在探讨能否绕开较为复杂的立法过程,利用现有税种和机制达到目的。

不可否认的是,转来转去,这种分析仍然是在试图突出“精确打击”的战略效果,显然是依托物业税“空袭”的震慑效应,打压市场投机强烈的看多预期。

然而,房地产调控事关经济运行全局,牵涉到的是中国城市化进程中的一个重大民生问题,猜测和传闻只能缓解情绪上的一时焦躁。

周三,中国住房和城乡建设部政策研究中心主任陈淮在河北的一个会议上表示,中国需要20到30年时间达到让民众“买得起房”的目标。

就捡少的说,算20年吧。那么,这样一个目标是不是太过遥远?

4年前,物业税在“十一五”规划中被确定为财税体制改革的目标之一。而今年,是“十一五”的最后一年。

舆论在本周再度聚焦被誉为“治本之策”的物业税,或将迎来一个新的转折,以对冲未来各式各样“空袭”的折腾……



本月主笔 龙巨澜

既不属于学校,又不属于客运企业

福州冒牌校车遭遇监管“真空”

■本报记者 吴锋思
本报通讯员 张若佳

4月中旬的一天中午,福州上渡路口,一辆核载9人的黄色小面包车,竟载了20名学生。小面包车后面贴有“校车”字样的标志,在福建师大附小门口接送学生。随后,司机高某被警方依法处罚;罚款200元,扣3分。为了解这些“校车”如何接送学生,记者4月12日下午在福建师大附小门口蹲点观察,目睹学校放学时周边的交通混乱状况。

下午2点左右,仓山区岭下路师大附小门口,一排贴有“校车”字样标志的车辆停靠路边。此时,离放学还有几个小时,司机们聚集在一起闲聊。记者清点了一下,这批车一共9辆,多为小面包车,左右两侧车窗全部贴上了深色车膜,上午因违法被警方处罚的小面包车也在现场。

下午4点,临近放学,学校门前停满了私家车、电动车、摩托车、自行车等各类车辆。“校车”司机开始忙碌起来。下午4点17分,校门开启,一队队学生走出校门。尽管有交通协管员在指挥,校门口仍然十分拥堵。有的学生坐小车回家,有的坐在电动后座被接送,有的在老师带领下去搭乘公交车,而不少学生则直接坐上了那些小面包车。

对于学校周边交通秩序的混乱及学生的安全,校方早有担忧。接受采访时,福建师大附小校长林泰昌开场便撇清与“校车”的关系:“我们学校没有校车,门口那些接送学生的车辆和我们学校没有任何关系。”而该校门口的所谓“校车”,则被林校长称作爱心接送车。

据林泰昌介绍,校园周边安全和学生接送问题已困扰该校多年。鉴于“下坂”的电动车、自行车等横冲直撞,直接威胁过往师生安全”、“家长接送学生车辆众多,随意停放,时

常造成门口交通拥堵”,“公交车站离学校较远”等情况,校车有其存在必要。但目前这些爱心接送车相应的资质不齐全,管理不规范,交通安全意识较差,学生的安全难以保证。

对此,福州鼓楼交警大队综合科李科长表示,校车必须是所有人为校方、驾驶人也由校方聘请的专门用于接送学生上、下学的车辆,校车车身必须粘贴统一标识,警方已对其车辆及驾驶人的资质进行过审查与监管。但目前,福州市真正拥有校车的学校却极少,接送孩子的车辆大部分是一些家政公司的“伪校车”。

而屡屡发生超载现象的,大都是这些“伪校车”。福州市公安局上渡派出所的李警官称,不少“伪校车”为降低运营成本,都选择小面包车作为接送工具。但由于此类小型客车所载人数有限,“车里的人塞得少,往返的次数就要增加。司机在赶时间与塞人数上总要权衡,于是就出现了超载的现象。”

据了解,一旦违规,有关部门对这类“伪校车”的处罚力度却很有限。由于这些“伪校车”与校方无关、与客运企业无关,警方在处罚时无法以公路客车超员的条款进行重罚,只能参照“其他车辆”标准处罚。

对于“伪校车”的日常监管,警方更是无计可施。福州仓山交警大队综合科刘警官表示,目前警方对于此类校车的监管仅限于路面执勤,除了在车辆违法时进行处罚,没有别的监管措施。

刘警官表示,接送学生的车辆若归客运企业所有,警方便可通过与客运企业签责任状、出具整改通知书等方式进行监管。若是校方的校车,警方也可将车辆违法情况通报至教育部门,对其进行进一步约束。而家政公司的“伪校车”,因无法对其所属企业进行监管,因此出现了处罚过轻、监管不到位的情况。这一现象存在已久。

北京楼市显现政策“抗药性”

部分开发商:奋力扛住压力,不降价但议价空间增大
一些投资客:仍“跃跃欲试”,认为调控力度越强,反弹幅度越大

■本报记者 戴明阳

自4月下旬房地产调控新政接连出台后,楼市似乎应声遇冷。北京5月新盘成交量甚至出现零。然而,连日来,记者暗访北京楼市感觉到,看似平静的楼市,暗流涌动。投资客仍有“跃跃欲试”的冲动,房产中介的客户也在逐渐增多,房主接到要求看房的电话依旧未断。

调控楼市大棒砸下,成交量顺势“狂跌”,“但客户需求下降并不等于二手房交易价格下降。”北京中鼎联行房屋顾问张瑞坤说。

在一些投资客看来,调控力度越强,将来反弹幅度越大。

邵先生就是典型的炒房客,其观点“扛过政策观望期就万事大吉”也是普遍有实力投资客的观点。这不是信口雌黄。”邵先生的理由是:国家调控政策不是要把房价一棒子打到谷底,而是希望房价不能涨得太猛。对于房贷问题,原来能贷款能多买几套,现在不让贷了,那就全款呗。

北京链家房地产经纪公司芍药居分店一位经纪人对记者说,2008年房价大跌,2009年房价大涨,一边调控一边涨价已使很多业主“心理非常成熟了”。

不仅仅炒房客现在试探性地出手,就连要买房自住的人也在紧锣密鼓地看房,讨价还价。

“房价现在确实很高,但是,2007年时大家也嚷着房价高,不买房,结果现在更高。现在调控力度这么大,房价开始松动,议价空间也大,该买就买。”北京科技大学毕业的小王,因为没买好房子婚期已经拖了近两年,现在房价松动,他四处找中介,准备出手了。“我在中关村一家软件公司,一个月7000元左右的收入,我未婚妻在科研所,日子紧点,但房子还是要今年拿下。”小王已经下定决心。在机场高速公路大山子桥附近的国上风楼盘,四栋高层住宅楼已经耸立路旁。去年底,该楼盘网站信息显示,这个楼盘预计在今

年2月开盘,均价1.8~2万元/平方米。春节过后,销售顾问说,该楼推迟至3月初开盘,价格未定。4月下旬,记者再次光顾国观上风售楼处时被告知,至少要到七八月再开盘,楼盘周边的房价涨到3.5万元/平方米,“我们不会低于这个价格。”销售顾问态度十分坚定。

中科院政策所经济学家张洪石说,新政接连出台后,不管是开发商,还是投资户,都在奋力扛住降价压力,甚至已经对政策调控产生了“抗药性”。虽然国家近年来一直在出台政策遏制房价过快上涨,但每次政策观望期过后,京城房价仍旧一路飞跑。

“不出下周末,房市就能转暖。”在北京某中介公司从事投资置业顾问的庄先生预计。

按照他的分析,新政提高首付比例与利率后,把大量从银行贷款的买房户拒之门外。但以2009年末公布的11家上市银行为例,房贷占了个人贷款的百分之七八十。政策观望期结束后,银行怎么能让“钱躺在金库里睡觉”?必须寻找出路,从而推动房市转暖。鉴于新政实行近20天的效果,只有远郊

县的房价开始回落,但是在城区内,无论是新开楼盘,还是好地段的二手房,价格并没有调低,只是议价空间增大了。

对于新政对房价的影响,网友观点不一。在58同城房产信息频道里,网友意见分成了两派。一派认为,二手房首付五成的政策,是政府对调控楼市“下了狠手”,限制了个人炒房投资行为,房价将下降。不过,也有网友表示出了担忧。一位网友说,真正投资的人,好多都是全款买房,炒房的人“不差钱”。

更有专家做过计算,首付每提高10%,就消灭掉20%的购房需求,此次加上利率的影响,至少影响到30%以上的购房需求。但是这种30%中有绝大部分是刚性需求,一旦这种高压政策持续时间过长,刚性需求再次激发,房价将不可抑制。

专家认为,房价暂时不会迅速反应,随着销售量下降,市场会进入博弈期,但开发商目前资金很充足,不会轻易调价,至少3个月后,才可能出现调整端倪。

(本报北京5月7日电)

“政策变得太快,大家都很紧张,索性花钱买个安心……”

京城经适房房主陷“经转商恐慌”

盲目办理在现行政策下麻烦不断

不少房主“自卖自买”完成“交易”,花钱“折腾”完却“后悔了”

■本报实习生 孙洪涛

5月6日,家住北京朝阳区三里屯的张女士一大早就来到了朝阳区房屋登记发证大厅,这是她连续三天来这儿办理经济适用房改做商品房的手续了,但仍然没能够“排上号”。“后海五一前刚听到传言的时候没有早来,结果政策一变大家都扎堆了,只好想别的办法了。”说话间,她还跟一家代办“经改商”的房产中介讨价还价,对方给出的全权代办费用是2000元。

张女士是为自己的儿子办理经济适用房改做商品房的,是许多五一后蜂拥办理“经改商”的人群的一个代表。笔者看到,偌大的登记大厅被来往忙碌的人所挤满,咨询处被团团围住,大厅外等候领号办证的人也排起了长队,一些房地产中介甚至临时在门外搭起摊位揽客,为那些没时间排队的上班族代办手续。

导致人群扎堆的直接原因是5月4日即“京十二条”实施头一天登记大厅门口贴出的一纸通知,通知要求满5年经适房上市交易的,交易完成后产权人应按一定比例补交土地收益款。这意味着此前朝阳区经适房改商品房的“同名变更”政策不再有效,只有交易后补交10%的土地受益款才能完成变更。“政策变得太快了,谁也不知道往后会怎么样,我身边住经适房的朋友都很紧张,大家索性花钱买个安心。”同样是来办理“经改商”手续的赵小姐告诉笔者。

“一改了之”问题多

“花钱不说,这太折腾人了。”家住望京南湖中国的刘先生说起自己的“经改商”经历仍满腹牢骚。“就是把房产证上我老婆的名字改成我的,连土地出让收入加契税,改这一笔花了7万多元”,刘先生80多平方米的经济适用房是在2001年购置的,现在用于自住。他对政策比较敏感,是在节前就办好经改商手续的“幸运儿”之一,可办完后却有点后悔了。没料到“不光是钱的问题”,他的儿子前些日子将马上要办好手续的按揭“婚房”挂在他的名下,以保留申请两限房的权利。

小学生不出校门看“世博”

5月5日,沈阳,一位异国装束打扮的小讲解员正在为同学们讲解世博会的由来。沈阳市和平区南京街第九小学举办“不出校门看世博”主题活动,师生们制作了40余块展板,图文并茂介绍世博会,并请学生担任各个“展馆”的讲解员。刘军英摄



在朝阳区房屋登记权属中心门口,等待“经转商”的房主们疲劳地坐在台阶上,长长的队伍几乎将该中心“包围”了起来。本报实习生 孙洪涛 摄



暴雨大风袭击南方部分省份

国家防总紧急启动Ⅳ级应急响应

新华社北京5月7日电(记者姚润乔)5月5日以来,四川、重庆、贵州、江西、广东等南方部分省份相继遭受暴雨袭击,重庆、贵州同时伴随大风冰雹天气。针对当前多个省份出现较严重的洪涝灾害,国家防总根据《国家防汛抗旱应急预案》于7日启动防汛Ⅳ级应急响应,并紧急派出工作组赶赴灾区,协助地方开展抢险救灾工作。

我国将加强对“两高”及产能过剩行业企业税收征管

新华社北京5月7日电(记者何雨欣)记者7日从国家税务总局了解到,我国将依法加强对高耗能、高排放及产能过剩行业和企业税收征管,密切监控相关行业和企业依法纳税情况,通过税收来促进节能减排。

税务总局要求各级税务机关,密切监控相关行业和企业依法纳税情况,把“两高”及产能过剩行业作为本地自行确定税收专项检查项目的重点;对税务总局已安排的重点税源项目中从事上述行业的企业要加大自查辅导力度和抽查比例;在开展税收专项检查和案件查处过程中,对虚假申报骗取出口退(免)税、偷逃税款等违法行为,依法加大查处力度。

目前,我国已出台了支持节能减排技术研发与转让,鼓励企业使用节能减排专用设备,倡导绿色消费和适度消费,抑制高耗能、高排放及产能过剩行业过快增长等一系列税收政策。税务总局要求各级税务机关要不折不扣地抓好落实。政策落实情况将纳入税收执法责任制考核内容,并列入今年税收执法检查的必查项目和重点工作,税务总局将适时组织抽查。