

本周焦点

物业税“空转”与“空袭”

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”的战术效果，显示依托物业税“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。

与此前多位专家学者发声不同的是，李副司长以官员身份公开表述物业税开征的“路线图”，很容易引发出这样的联想：房地产下一阶段或许已经进入沙盘推演阶段，离真正的“空袭”已经不远了。

撇开最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入要害，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



本月主笔 龙巨澜

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婧坤说。

在一些投资者看来，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者的座右铭。“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，那就全款吧。

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，还是投资人，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，房市就会转暖。”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七十八。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，从而推动房市回暖。

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，二套房首付五成的政策，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，这是她连续第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”。“后悔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，她正跟一家代办“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，大厅外等待领导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日晚“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，那土地出让收入契税，改这一笔花了不少钱。”刘先生80多平方米的经济适用房是在2001年购置的，现在用于居住。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。

对于“经改商”的日常监管，警方更是无可施。福州仓山交巡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“经改商”，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。

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“下坡的电动车、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



在朝阳区房屋登记权属中心门口，等待“经转商”的房主们疲惫地坐在台阶上，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

小学生不出校门看“世博”

5月5日，沈阳，一位异国服装打扮的小讲解员正在为同学讲解世博会的由来。

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

在近日国家发改委公布的十大重点节能工程中，海尔无氟变频空调榜上有名

海尔无氟变频空调获中央财政投资

本报讯 在近日国家发改委公布的十大重点节能工程中，海尔无氟变频空调榜上有名，获得了中央财政投资1000万元。据悉，这一项目即将于今年6月竣工并正式投产，扩建完成后，将成为全国第一个规模最大、专业化程度最高的无氟变频空调生产基地。

目前，国家和各级政府正加大力度支持高效节能、低碳产品的研发生产，如重点投资项目十大节能重点工程，即将出台空调节能标准等。在国家大力推动高效节能低碳产品发展的大环境下，在迅猛增长的节能、低碳的市场需求下，性能优异的无氟变频空调的市场需求越来越大，据最新统计数据，目前，无氟变频空调销量行业同比呈几十倍增长。

据了解，十大节能重点工程选择海尔空调并给予政府投资，主要原因就是海尔在无氟变频空调技术方面的创新领先和其背后强大的海尔空调集团专业化的实力。作为行业

领军企业在产品研发方面，海尔空调推出的无氟变频空调采用世界领先的PAM脉冲调幅技术、180°正弦波直流变频技术和第三代涡旋压缩机技术，彻底解决了空调制热慢、效率低的问题并达到行业最高水平，实现了2分钟速热和-20℃超低温启动、能效比高达6.91、省电量高等。在专业化实力方面，海尔组建了无氟变频空调低碳产业链和推广联盟，并成为家电行业首个低碳体系试点企业。同时，海尔ACG空调集团拥有的海尔空调中央设计中心及下设的46个专业实验室、遍布全球的8大设计中心、10大研发合作机构、最小7T、最大3万T的行业最全的产品线，更是为其提供了强大的后盾力量。

“海尔无氟变频空调生产基地项目扩建，在提高无氟变频空调的产能、满足消费需求的同时，也将提升海尔在无氟变频领域的整体研发能力，进一步扩大无氟变频空调生产



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(记者姚润丰)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《国家防洪抗旱应急预案》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。

记者从国家防总了解到，强降雨导致部分地区出现山洪、泥石流等灾害，部分河流发生超警戒水位洪水，其中北江支流翁江发生了30年一遇的大洪水。截至目前，这次灾害过程已造成255万人受灾，农作物受灾10万公顷，因灾死亡65人，失踪14人(其中重庆因大风倒房死亡31人、失踪1人)，倒塌房屋近万间。

灾害发生后，地方各级政府及其防洪抗旱指挥部全力组织开展防汛抗旱救灾，各项工作正在有序有力有效进行。国家防总7日发出紧急通知，要求相关地区密切监视雨情、水情和汛期发展，切实加强预测预警，重点防范山洪泥石流灾害，确保水库水电站安全度汛，全力做好防汛抢险和救灾的各项工

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，通过税控来促进节能减排。

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控专项检查项目的重点；对税务总局已安排的重点税源检查中从事上述行业的企业要加大自查辅导力度和抽查比例；在开展税控专项检查和案件查处过程中，对虚假申报骗取出口退税、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的技术研发与转让，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控政策。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。