

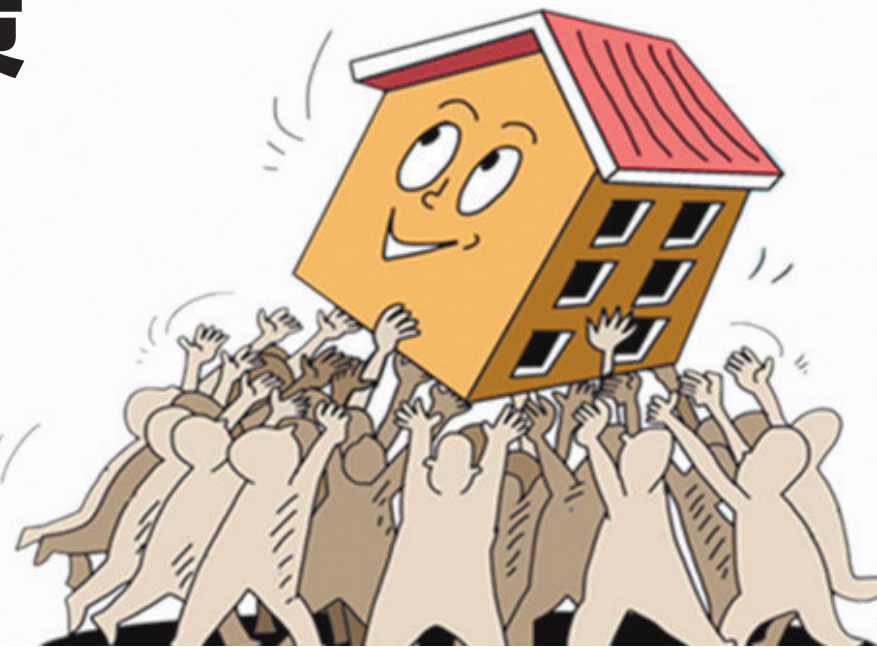
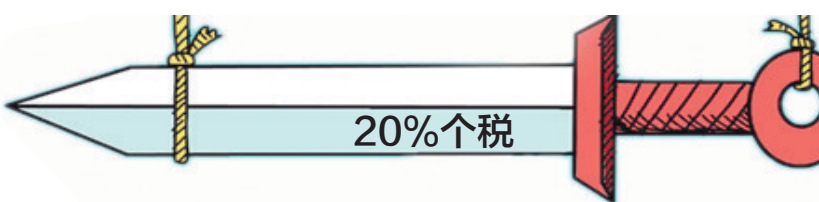
房价依旧“坚挺” “地王”再度回归

20%个税政策为何“悬空”?

“国五条”地方细则今年3月出台以来,除北京市外,有关二手房交易个税按个人所得的20%征收政策,在许多地方并没有明确实施时间,因而一直处于“悬空”状态。

业内人士认为,新一轮房地产的调控难度很大,一方面不能放松现行的政策导向;另一方面,不解决股市等资本市场长期不景气问题,不解决地方政府长期依赖土地财政问题,恐怕就难以解决资本追逐利润所带来的楼市异化问题。

核心提示



悬空 (据人民网)

1 增税“言之凿凿” 地方“听之藐藐”

“国五条”规定:“税务、住房城乡建设部门要密切配合,对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。”

从3月底至今,北京、广州、深圳等35个城市发布了各自的实施细则。针对20%个税政策,除北京明确规定自4月1日起实施外,绝大多数城市重申了国务院文件的要求,并未说明何时开始实施;合肥、南京等地则干脆连提也没有提。

“我们办理二手房交易手续,相关部门没有征收过20%的个税,个税还是按照房屋总价的1%或2%征收。”有热点城市二手房中介负责人告诉记者。一城市房地产部门负责人告诉记者,此政策何时实施,“目前没有时间表”。

为何会出现这一现象?一些城市房屋登记系统时间不长,存在不少“大龄房源”,诸如老公房、房改房等,核价难度很大;由于“阴阳合同”不同程度地存在,公平核价并不容易。此外,住房购买、装修和使用过程中,涉及多项支出,若要准确界定“转让所得”,也有难度。

2 房价环比上升 “地王”再度回归

中国指数研究院数据显示,今年4月,全国100个城市新建住宅平均价格环比上涨1%,自2012年6月以来连续11个月环比上涨。

国家统计局中国经济景气监测中心3月进行的中国百名经济学家信心调查显示,对于未来6个月全国平均房价趋势,8%的经济学家预期“上升10%以上”,比上季度增加7个百分点。

值得注意的是,新的“地王”再度回归。5月6日,广州白云同宝路土地的出让经历了近200轮争夺,成交的楼地板价高达每平方米25597元,溢价率

高达1145%。4月以来,厦门、长沙、天津等地都出现了高溢价地块。

“20%个税政策‘悬空’,倒是给房企吃了一颗定心丸。”一名房企负责人告诉记者。

2010年至2012年,每年供地完成率均不到七成。国土部门公布的数据显示,今年全国住房用地计划供应15.08万公顷。供地计划能完成几成,尚待观察。

嘉华(中国)投资有限公司副董事谷文胜建议,各地的年度供地计划不能是一本“笼统账”,而应细化到每季

度、每月、每一块地,只有这样才能稳定市场预期,也便于房企制订拿地计划,促进市场理性竞争。

海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为,房价坚挺,“地王”回归,会增加政府调控的难度,但是,既定政策又不能走过场,还要保持一定的严肃性和权威性,可见政府调控面临着两难的处境。

复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰说,一方面要严格执行限购、限贷政策;另一方面要加快使已建成的保障房投入供应,而相应的考核、问责等程序也要及时跟进,发挥作用。

3 撬动银根地根 建立“长效机制”

业内人士分析,我国股市、基金等资本市场长期低迷,不能实现多数人的资本“保值增值”的愿望,加上土地财政的无可替代性因素,地方经营土地的冲动难以遏制,以至于楼市“保值增值”的作用明显,因而资金不断涌入这一市场。

今年3月27日举行的国务院常务会议强调,要继续搞好房地产市场调控,财税改革要拿出方案,循序渐进。金融改革要在推动利率和汇率市场

化、发展多层次资本市场方面推出新的举措。要加快建立房地产稳定健康发展的长效机制,加强保障性安居工程建设。

业内人士指出,建立房地产稳定发展长效机制,不能一味地限制房价及购房需求,而应在加快土地供应、改革“土地财政”等方面做出制度安排。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟认为,必须遏制楼市作为“投资品属性”不断膨胀的势头。

该院研究发现,商品房量价水平与货币政策的周期性变化密切相关,宽松的货币政策会刺激房地产业发展,引发房价上涨;紧缩的货币政策会抑制房地产业发展,引发房价下跌或上涨幅度趋缓。

“与其试图撇清房价与货币政策的关系,不如采取切实可行的行动来遏制房价过快上涨势头,并建立健康的资本市场,丰富人们投资渠道,来为楼市合理‘减压’。”陈晟如是说。(据新华社上海5月12日电)

“限”得住成交,“限”不住预期

各地楼市“国五条”新政细则执行已一月有余,正如人们所预料的,更严厉的调控政策使一线城市成交量大跌。

但楼市从来就是一个“上有政策、下有对策”的博弈场,限购政策出台后,花钱修改贷款记录、购买购房资格的现象就屡屡出现。如今限价了,开发商要想开盘卖房,就必须遵守限价的规则。于是一些本来精装修的项目变成了毛坯房,价格没变。或者把购房合同分成了购买毛坯房的合同和“装修代理”合同,和前期相比,开盘价可能持平或下降。这样一来,统计层面的房价实现了“稳中有降”,但购房者的支出并没有减少。

这样的稳定局面并不是人们想要

的,也是难以持久的。最近,在市场退烧的同时,不少业内人士都对当前以“限”为主的调控政策感到担心,担心政策效果只是一时的,难以促进市场的长期稳定,甚至会导致市场大幅波动或滋生腐败。而一些购房者则在等待成交量低迷一段时间后,一些楼盘价格下调,可以趁机“抄底”,以期将来房价反弹时获益——从以往多年的调控经验看,这或许是大概率事件。

归根结底,当前初见成效的各种限制政策,可以限住成交,却难以限住人们对未来房价继续上涨的预期。在“国五条”的一系列政策中,专门提出要加强对市场预期管理,正是看到了预期的重要性——预期稳则市场稳。

怎样才能稳住预期呢?首先需要政策稳。这些年房地产政策频频出台,而市场内在运行机制没有根本改善。所以,调控仅靠“限”是远远不够的,政策导向应该更尊重规律,更加着眼长远,逐步用金融、税收等经济手段取代行政手段,推进各项长期制度改革。

要稳住预期,让各方看到调控的决心,就要采取更有效的监督和法律手段,促进各地各部门严格执行政策。过去几年的调控,政策不可谓不严厉,但执行的力度松紧不一,具体操作中变通甚至借机寻租,使调控效果打了折扣。如果让人们觉得政策难以落地,自然对政策的效果信心不足,预期就会倾向于调控失效、房价上涨。

要稳住预期,市场信息的公开透明和及时发布十分必要。人们从各种媒体上获得的成交和房价信息,大多来自各种中介机构,相比之下政府发布数据不够及时、缺乏梳理分析,而且常常这个月发布了,下个月就不发了。相关的政策传言也缺少及时的澄清和解释,导致抢购潮、过户潮、离婚潮的出现,把老百姓折腾得够呛。作为房地产主管部门,应该更多地考虑普通百姓的感受,更及时地发布数据和权威分析,出台相关政策更多的征求公众意见,力求人心稳定,不折腾大家。只有这样,人们才能对调控的长期效果有信心,预期才能更稳定。

(据《人民日报》2013年5月13日19版)

运营商、银行、手机厂商纷纷发力

手机近场支付或将“爆发”

如果只要一部手机,就可以完成日常所有的非现金消费,你还会随身携带银行卡、公交卡、购物卡吗?

近日,中国移动、中国联通、中国电信三大运营商纷纷与商业银行和手机厂商合作,推出基于NFC(近距离无线通讯)技术的手机近场支付产品。专家指出,随着各方面条件成熟,未来几年,我国手机近场支付产业或迎来爆发式增长。但与此同时,产业链整合、产品安全性等问题仍需抓紧解决。

三大运营商发力手机近场支付

手机近场支付,即通过手机来完成原本属于银行卡、公交卡、加油卡、购物卡的消费功能,变刷卡为“刷手机”。在日本,手机近场支付用户已达5000万,而在我国,尽管手机近场支付已发展多年,但截至2012年年底,总交易规模尚不足40亿元。

艾媒咨询CEO张毅认为,三大运营商发展手机近场支付已有4年时间,但各运营商之间的标准不统一,与金融行业的标准也不一致,运营商有后顾之忧。同时,由于技术上的缺陷,用户黏性也不够,这些都导致产业发展不起来。

相对于传统技术,NFC技术解决方案具有诸多优势。目前,发展基于NFC技术、银联标准的手机近场支付,已成为运营商与金融系统的共识。

今年2月和4月,中国移动分别与中国银联、光大银行联合推出手机钱包业务。中国移动天津公司市场营销部商城运营室经理莫非介绍,使用该业务,需在具有NFC模块的手机上下下载一个“钱包”应用,打开应用后,可在其中下载银行卡、公交卡、优惠券、加油卡等各种虚拟卡,并输入信息绑定实体卡。一部手机可以绑定很多张银行卡,并可在支持“闪付”的POS机上“刷手机”。

中国联通天津分公司产品创新部的夏研告诉记者,中国联通与招商银行联合推出的“联通招行手机钱包”,同样是基于NFC技术的手机近场支付产品。

此外,中国电信总经理王晓初也表示,2013年中国电信将与银行合作采用NFC-SWP方案推出电子钱包,将规模投放NFC-SIM卡,并启动终端定制。

三大因素给力手机近场支付产业

业内人士认为,近期各种外在环境的改善,对手机近场支付产业发展形成了多重利好。

第一,标准之争结束,运营商消除后顾之忧。易观咨询分析师闫晓佳告诉记者,长期以来,由中国移动主导的2.4GHz标准和由中国银联主导的13.56MHz标准之间的标准之争,一直困扰着我国手机近场支付产业。2012年12月,央行发布的中国金融移动支付系列技术标准最终明确为13.56MHz的NFC技术标准。此举使运营商消除了标准不统一带来的后顾之忧。

第二,NFC智能手机加快普及。使用NFC手机近场支付,首先要有具备NFC模块的智能手机。数据显示,2012年NFC手机销售1.2亿部,占全球智能手机销量5.45亿部的22%。预计2013年兼容NFC的手机出货量将达2.85亿部。具备NFC模块智能手机的普及,无疑将为NFC手机近场支付的发展铺平道路。

第三,POS机大规模改造,受理环境改善。资料显示,在中国银联和各商业银行的大力推动下,全国范围内120万台非接终端的改造已经完成。未来用户可以直接在有“闪付”标志的POS机上“刷手机”支付,过程与刷银行卡类似。

产业链整合和安全性问题亟须解决

专家指出,随着多方面条件的成熟,NFC手机近场支付产业或将迎来爆发式增长。而与此同时,产业链整合问题、安全性问题都亟须解决,“爆发”同时仍需多多留心。

中央财经大学民生经济研究中心主任李永壮认为,发展基于NFC技术的手机近场支付,既需要打通上游的手机终端制造商,推动手机厂商生产具备NFC模块的定制机,又需要在应用里集成更多元的服务,这需要运营商与手机厂商、银行、公交公司、地铁公司、加油站、超市、商场建立合理的合作及分成模式,产业链整合的能力将决定产品的成败。

据记者了解,三大运营商与银行等非电信系统的合作,均在紧锣密鼓地进行中。

除此之外,安全问题也是决定手机近场支付产业生死的大问题。张毅指出,手机近场支付有其便捷型,但一部手机上集成了多张银行卡、公交卡、购物卡,一旦手机被盗,所绑定的账户即有被盗刷的风险。因此,必须在安全性上把好关,只有把手机近场支付做得像金融IC卡一样安全,才会真正赢得用户的信任。

(据《中国青年报》2013年5月13日10版)

“讲文明 树新风”公益广告

送人玫瑰 手有余香
日行一善 德馨一生

洛阳市文明办 洛阳市创建办 洛阳日报报业集团