

2020年房产税或将落地 昆明房价会降吗？

刚过去的9月,相关税法草案再次涉及到了房地产未来市场的核心变化,全民热议的“房产税”又被推上了“风口浪尖”。



第七次全国人口普查“查人也查房”

近日,“21世纪经济报道”发表文章《2020年我国将进行人口、房屋普查 房地产税要来了?》,文章讲到,根据地方统计部门公布的消息,2020年中国将开展第七次人口普查。与往年不一样的是,本次进行人口普查时,也会进行房屋普查,将彻查人口出生以及变动,以及房屋情况。本次人口普查,或将为下一步人口政策调整和房地产税出台提供依据。

那么,房产税究竟是个什么税?

简单来说,房产税是一种以房屋为征税对象,向产权所有人征收的一种财产税。也就是向拥有房子的人征税,拥有房子越多,要缴纳的税越多。理论上,房地产税被认为应该是一个完整的税收体系,其征收对象包括“房产”和“地产”,且涵盖房地产的“交易”和“持有”等环节。

土地增征税的渊源可以追溯到1994年。上世纪90年代,海南房地产火爆,一些房企炒地皮现象严重,为了打击这一行为,国务院颁布实施了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》,做了如下规定:“开征土地增值税是为了规范土地、房地产市场交易秩序,合理调节土地增值收益,维护国家权益。”

试点城市基准税率不等

目前,全球有140多个国家或地区在征收房地产税,各国房地产税制涉及的税种贯穿了

房地产的生产开发、保有使用和转移处置等各个环节。按照房产税收取模式,可大致归纳为两类:一种是以美国和日本为代表的土地私有制,其土地和房产绑定在一起,作为不动产来征税;另一种是以英国为代表的土地共有制,对土地和房产分别征税。

中国最早执行房产税的试点城市是重庆,根据房屋运行的情况,分别执行房产税和房屋租赁税,根据城市发展不同,其基准税率不等,基本为独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房,税率为0.5%;3倍(含3倍)至4倍的,税率为1%;4倍(含4倍)以上的税率为1.2%,同时,在重庆市无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套(含第二套)以上的普通住房,税率为0.5%。公开数据显示,2011年、2012年、2013年、2014年、2017年、2018年,重庆市房产税起征点分别为9941元/平方米、12152元/平方米、12779元/平方米、13192元/平方米、13941元/平方米和15455元/平方米。

香港是2019年首个执行房产税的中国国际大都市之一,目前起征点暂定为5%。从这个数据我们可以明确地算出一笔账,如果你的房屋价值为1000万元整,再加上房屋的面积超出当地城市的标准,控制的时间超过一定的周期,将按照相关标准征收房产税或者空置税,那么,按照香港的基本房产税的征收标准,每年将要缴纳50万元房产税。

哪些人可能会被征税?

在中心城市囤积了大量住宅的人

从目前民意来看,在中心城市实施“累进制、惩罚性”的房产税是很有可能。对于拥有多套房产的人来说,即便第一套免征、从第五套开始累进税率,压力也会非常大。到时候会出现集中抛盘,对中心城市短期房价构成影响,这可能意味着,囤积大量房子的人财富将显著缩水。

盲目购买了旅游物业、养老地产的人

如果不是顶级旅游区,不是配套好、位置佳的房子,旅游地产只能等着免征房产税。如果不能免征,则其持有成本大增,加上利用率不高,这类房子将成为鸡肋。

盲目购买了三四线城市郊区、新区住宅的人

绝大多数三四五线城市人口增长乏力,各地围绕着高铁站建设的“高铁新城”很多都非常荒凉。如果盲目地在这些地区购买了住宅,未来开征房产税后也会非常惨。

靠死工资加杠杆、超承受力的白领炒房族

如果房产税的开征,会让房价进入一个平稳期,房子很难套现。这些人“死扛现金流压力”的期限就会加长,生活会变得比较痛苦。

在三四线城市囤积了大量住宅的人

相对而言,这种人面临的情况更为严峻。即便在三四线城市不实施累进制、惩罚性的房地产税,他们持有房产成本也将大增。但由于

多数中西部三四线城市人口增长乏力,很多家庭都拥有多套房,所以很难通过出租转嫁房地产税,而卖房子很有可能找不到“接盘侠”。

手中有多套房、负债率非常高的炒房者,房产税如果出台,足以对这类人产生巨大的压力。因为消息公布后,会加剧市场的僵持,目前仍然拿了很多房子、承担巨大债务的炒房者,将会非常困难。他们只能选择斩仓,否则房子可能断供被银行申请查封、拍卖,到那时套现价格会更低。

记者观点

关于房产税的问题,如果你仅仅站在房地产市场或者房价走势的角度来观察分析,无论立意和逻辑多么崇高或严谨,都是非常片面的,因为房产税是中国经济管理方式需要转变的产物,而不是单一目的下的一个行业调节工具。

七嘴八舌

全民热议房产税,无非在乎这3个问题:

1. 房产税何时会出台?
2. 如果出台,征收力度会有多大?
3. 出台以后,房产税对房价的影响有多大?

那么,你觉得房产税来了,昆明的房价会降吗?欢迎读者参与讨论。你可以下载“春城晚报-开屏新闻”App,点击进入“智慧家”,在本文后留言,阐述你的观点。

本报记者 阿芳 实习生 杨何玉



全球大健康品牌签约 昆明嘉丽泽恒大养生谷

10月25日,昆明嘉丽泽恒大·养生谷全球大健康品牌入驻签约仪式在嘉丽泽举办。恒大健康产业集团与株式会社亚洲礼爱、中国科学院合肥物质科学研究院、中国药膳研究会、中英医生集团、云南省第三人民医院、云南省第二人民医院等8家合作单位签约。

嘉丽泽恒大·养生谷位于滇中产业新区核心地带,依托得天独厚的地理优势、宜居健康的自然资源、高端成熟的配套,结合恒大健康的医疗康养资源,致力打造面向全国、全世界的万亩健康目的地。对于云南“健康生活目的地建设”倡议而言,嘉丽泽恒大·养生谷的落成将为之提供更加强劲的动力支撑。

本报记者 阿芳 实习生 杨何玉



昆明大悦城二期 开业首日16.2万人打卡

近日,昆明大悦城二期盛大开业,超800余家国内外知名时尚品牌强势入驻,全业态完整呈现,以50万平米的超大综合体量,跃居西南地区最大商业综合体。当日,其客流突破16.2万人,日销突破1500万元,开业率85%,其中超40%的品牌首次进入昆明市场。

昆明大悦城是继北京、天津、上海、成都等之后的全国第12座大悦城,是中粮集团城市综合体的核心品牌,结合本地消费者特点,昆明大悦城提出“微度假·玩乐场”的共情化品牌营销策略,开启5个工作日放松休闲+2个周末休息日举家出行的新生活模式。

其二期集合了盒马鲜生、失重餐厅、珮姐老火锅、蓉盛园、法兰度航空主题餐厅等众多网红美食,以及超大Baby玩乐天地,融入温斯顿英语、美吉姆、灰姑娘、小小运动馆、探奇乐园、BluePink等集零售、教育、娱乐、亲子餐饮为一体的一站式儿童成长中心,以最全面丰富的业态组合,满足昆明消费者美食购物、运动娱乐、亲子欢聚、休憩生活等消费需求。

本报记者 阿芳 实习生 杨何玉

中海·云著韶山小学封顶

近日,中海·云著&韶山小学(总部校区)封顶。在彩带剪断的瞬间,鞭炮齐鸣,缤纷绚丽的礼花腾空而起,全场一片喝彩。

2018年10月12日,韶山小学与昆明中海地产签约,将学校本部搬迁至中海·云著项目。今年5月23日,建设正式开工,历时155个日夜的浇筑,百年名校韶山小学喜封金顶。

据悉,五华区韶山小学创建于1937年,是云南省一级示范小学,多次荣获区教学质量优秀奖、教学质量先进奖、教育教学督导考评“优秀一等奖”及“教育教学工作先进单位”称号,拥有一支德才兼备、素质精良的教师团队。中海·云著与韶山小学的强强联合,将为云著业主子女提供更为优质便捷的教育服务。

本报记者 阿芳 实习生 杨何玉