

房地产税已有初步方案 有望设置“豁免征收面积”

房地产税有望设置“豁免征收面积”，已有初步方案，总税负保持稳定或有“起征点”。

在房地产税基本方案基本成型并开始小范围征求意见的同时，事关社会公众直接利益的房地产税“起征点”问题，也正在悄然之间逐步明朗化。税率和起征点则是房地产税基本方案中，最关键的两个要点。

未来房地产税征收有望通过划定“豁免征收面积”的方式，确定房地产税的起征点。即个人或家庭在豁免征收面积以内的住房，免于征收房地产税。而“豁免征收面积”将根据地方住房情况针对性划定，不会一刀切。

不过，“豁免征收面积”只是房地产税“起征点”的思路之一。由于事关全体社会公众的直接利益，在没有按照十八届三中全会“立法征收房地产税”的精神走完立法程序之前，一切尚无定论。

【方案仍将调整】

“还没有正式下发征求意见的程序，而是就基本方案在小范围内听取意见，估计会做一定的修改。”7月22日下午，一位接近房地产税决策层的权威人士向记者表示，现在的初步方案和最后提交全国人大法工委的方案，可能会有一定的修改和调整。

7月20日，财政部部长楼继伟向十二届全国人大常委会报告2014年财政决算情况。

在报告过程中，楼继伟表示，今年将配合做好房地产税立法工作，加快房地产税立法并适时推进改革。这是近两年以来，官方就房地产税进度问题正式表态。

在十八届三中全会政治决议提出“立法征收房地产税”的要求后，此前由住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)主导的房产税试点工作即被叫停。按照国务院对“房地产税”有关工作的分工，财政部、住建部负责房地产税法的专业和基础业务工作。

为了提高工作效率，全国人大亦从前期

方案介入房地产税立法的有关工作。

全国人大预算工作委员会一度成为房地产税立法工作的牵头部门。在财政部、住建部提出的方案基础上，房地产税立法工作，也听取并吸收很多全国人大预算工作委员会的意见和建议。

在此之前，房产税试点曾先行开展。上海、重庆两地分别以不同方式试点征收房产税。此后，杭州市、北京市也曾上报了杭州、北京版的房产税试点方案，其中，杭州方案获得财政部、住建部的认可，并已经走完签程序。

不过，在最后一刻，杭州房产税试点工作被紧急叫停。

此后，十八届三中全会政治决议提出“立法征收房地产税”的要求，按照这一要求，房地产保有环节税负改革的思路进行调整，房地产税全面替代房产税纳入新一届政府的工作思路。

【总税负初期不变】

暂行条例》进行修订，对居民住房豁免征收房产税的条款进行修改，恢复对居民住房征收房产税。但是，这一思路其时被国务院否决，未能实施。继而上海、重庆开始以地方试点的形式，征收房产税。

目前，房地产税初步将确定归并现行房产税和城镇土地使用税。2014年3月，本报题为《房产税扩围试点暂停 房地产税或首先归并城镇土地使用税》的报道中称，按照当前研究的“房地产税”思路，第一步很可能将首先对城镇土地使用税和目前仅对经营生产性物业征收的房产税合并征收，湖南、湖北已经提交了以这一归并征收为方式的



【或有“豁免征收”】

“归并房产税、城镇土地使用税需要一定时间做空转的测算，同时，房地产税的立法工作，也需要一定的时间，特别是‘立法征收房地产税’都已经写入了三中全会的政治决议，所以，房地产税需要很多的程序，这意味着时间。”一位曾参与房产税前期论证的专家告诉记者。

记者了解到，本次房地产税立法论证过程中，即贯彻了“防止一刀切”的总体精神，在税率、起征点等问题上，均将根据地方的不同情况，让渡出根据具体情况自由调整的空间。

报道称，房地产税未来的税率有可能根据地方的不同情况，由地方政府在中央政府给出的税率范围之间进行选择，由地方政府根据当地住房的情况，进行最终确定。

除此之外，在房地产税立法征收后的“起征点”问题上，或将可能进行“豁免征收面积”的制度设计。即根据所在地的住房情况，划定人均基本居住面积，在人均基本居住面积以内的住房面积免于征收房地产税，对基本居住面积以外的住房面积，课税征收房地产税。

由于中国地理面积庞大，各地、各城市之间的居住面积和住房条件均不相同。因此，豁免征收面积的划定权，或将由地方政府根据本地情况提出方案，上报上级政府后，予以批准，而后课税征收。

目前，在征收契税、印花税等房地产交易环节税负时，即有对普通住宅的税收优惠。其中，住房面积是其中重要的因素。

不过，多位内部人士提醒记者，豁免征收面积只是与起征点有关的思路之一，由于涉及计算、征收等技术环节的问题，在房地产税草案最终报请全国人大法工委前，都还不算是相对确定的结论。

滕州市质监站 开展“建设工程质量月”宣传活动



自“建设工程质量月”活动开展以来，滕州市建筑工程质量监督站不断加大宣传力度，7月21至22日，又在市住建局门口西侧、威尼斯社区大门口东侧等人流密集处设立2处宣传站点，大力宣传普及建筑工程质量常识，接受市民咨询服务，现场发放宣传材料200多份，受理11项工程质量问题投诉，吸引了众多市民的热情参与，深受市民点赞和好评。

本次宣传活动，集图片展、发放宣传材料、现场接受咨询服务与投诉为一体，以图文并茂的形式，集中展示了优质工程的细部做法，也有外地“楼倒倒”、“楼靠靠”的反面典型案例，通过发放国家有关工程建设的法律法规、房屋建筑工程质量保修办法等材料，较好普及了工程质量常识，特别是新房的验房口诀图片等一些与百姓生活密切相关的内容，更是受到了市民的喜爱与青睐。

(姜鹏)

楼市库存连降4月 下半年有望持续复苏

国家统计局最新数据显示，6月份房价环比上涨城市个数和幅度均在增加。市场机构的研究也显示：楼市已经走出近一年的低谷，随着销售回暖，“库存”数据已经连降四月。

上海易居房地产研究院近日发布的《2015年6月新建商品住宅库存报告》指出，截至2015年6月底，易居方面监测的35个城市新建商品住宅库存总量为26091万平方米，同比增长3.2%，绝对值相比5月份下滑1万平方米。同时，6月份目前库存规模已经是连续第4个月出现下跌。报告据此认为，目前去库存周期已经脱离了高位水平，预计下半年去化周期还将继续缩短，房价将稳中向上。

“相比全国库存走势，35个城市多属于经济发达的城市。所以总体上看，35个城市去库存的效果更明显。”易居研究员王晓燕指出，根据国家统计局7月中旬的数据，全国商品住宅待售面积出现了三年来的第二次下跌

现象，全国市场去库存的效果也初步体现。而根据35个城市的库存数据，目前已出现连续4个月的环比下跌，反映此类城市去库存节奏更快，可见，当前全国主要大城市的库存压力正在进一步释放中。

王晓燕指出，“去库存周期已经脱离了高位水平，目前在15个月的水平徘徊，这是房价上涨的重要基础。预计下半年去化周期还将继续缩短，部分城市在新增供应不及时、看涨情绪增加两股力量的冲击下，房价涨势会更明显”。

分城市来看，一线和三线城市库存环比下跌，二线城市略有上升。截至6月底，一、二、三线35个城市新建商品住宅库存总量分别为3542万、18346万和4203万平方米，环比增加分别为-2.0%、0.5%和-0.5%，同比增幅分别为8.7%、1.6%和5.5%。

“对于一线城市来说，后续积极补库存的迫切程度将加大，否则库存不足容易加快房

价上涨的节奏”。王晓燕分析认为，“二线城市新增成交量不及供应量的提升幅度，导致库存存在3到5月份出现环比下跌后6月份略有上升，新增成交量略大于新增供应量，导致库存数量出现小幅下降”。

针对楼市库存和下半年房地产市场走势，伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示，上半年全国商品住宅销售额和销售面积双双上涨，表明今年上半年的330新政、降准降息、公积金政策调整等一系列楼市利好政策效果明显，购房热情有所恢复；其中销售额增幅大于销售面积增幅，在一定程度上体现出改善型需求比重上升和中高档住宅的集中入市。

胡景晖还表示，经过近半年时间的“大力去库存”，全国房地产投资量的增长也表明了房地产整体市场信心正在逐步转好，下半年楼市复苏势头有望持续，交易量或将超过上半年。

2015 枣庄精品楼盘

市 中 心

高 品 质

学 区

准 现 房

超抢房行动

仅一天

值3838元/㎡

品质生活巅峰续作

开盘在即火爆认购中

1万抵30000

VIP: 0632-3628888/8889

中原·东湖阳光

The Eastern Lake Sunshine

枣庄第一景观现房即买即住

实现未来人住环境不是梦!

8012345

地址: 东湖公园南首古建院南侧 观湖独栋中心, 枣庄市文化西路南首

中安·鸣翠苑

全景现房 众望而来

现房,才是硬道理!

3-18岁,一站式名校资源

为您的孩子投资未来

销售热线: 0632-3082888

开发商: 枣庄市中安房地产开发有限公司 项目地址: 滕州市西康路(第二小学市场院内)

买商铺我只去新城

去新城,只去贵诚元丰国际广场

40-80平纯单沿街旺铺

10万抵20万,火热抢购中!!!

地址: 枣庄市薛城区武山路1199号(市司法局北邻) 电话: 0632-8256688/8621777

昂立集团 来泉山庄 2期

学区多层花园洋房1999元/㎡起

稀缺多层 房源有限 认购从速

详询售楼处

VIP hotline: 0632-8888666

地址: 新城长台山路中段(昂立大厦南500米)

招商进行中

电话: 15163207009

创建国家园林城市
创建碧水蓝天
给子孙留下发展空间