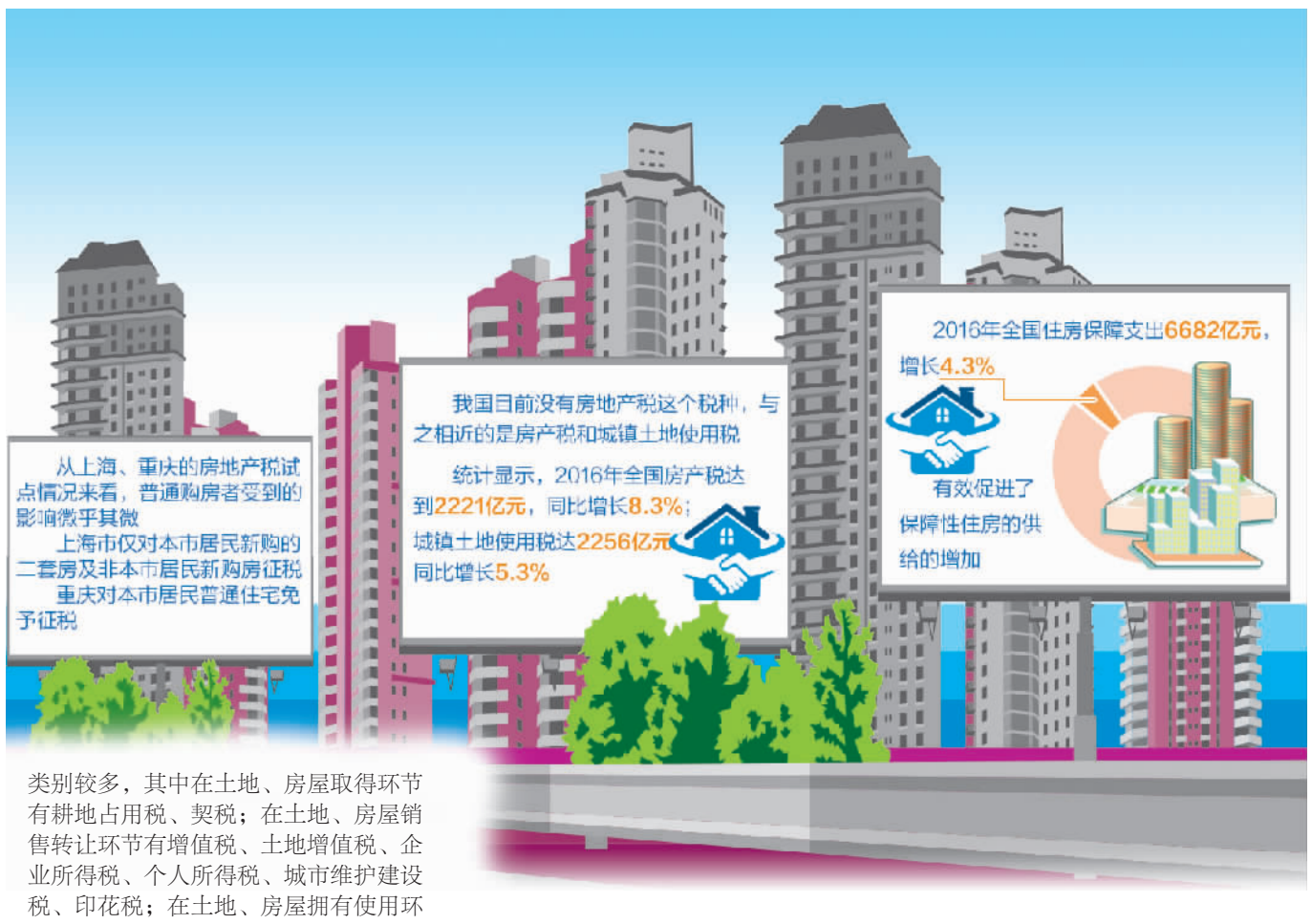
求解房地产长效机制系列报道之二

如何给“炒房”去虚火

经济日报·中国经济网记者 曾金华

视点 中国新闻奖名专栏

在近年来的房地产调控政策中，税收政策一直备受关注。但房价是由多重因素共同决定的，不受单一因素左右。税收政策很难单独承载调控房价的责任，应该由财政政策、货币政策、土地政策等多方面合力调控，这样才能真正实现“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位——



中央经济工作会议在部署促进房地产市场平稳健康发展工作时明确，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。

财税政策是宏观政策的重要组成部分，如何结合正在推进的财税体制改革，建立起促进房地产市场平稳健康发展的财税制度体系？近日，记者就该问题采访了相关专家学者。

着力遏投机促保障

近年来，作为政府宏观调控经济运行主要工具的财税政策，在促进房地产市场健康发展中发挥了重要作用，尤其体现在促进保障性安居工程建设和通过税收调节房地产市场方面。

“制定宏观政策首先要考虑房地产市场实际情况，当前房地产主要不是被当作普通的实物资产，而是变成了金融资产。因此，无论是财税政策还是其他方面的政策，应该对症下药，围绕‘去金融化’做文章，采取相应政策措施。”中国财政科学研究院院长刘尚希表示，财税政策应对房地产投机行为加以遏制，避免形成泡沫，如在住房变成金融品时，价格由成本推动变成估值推动，可以通过对资本利得征收所得税，提高囤积房子成本，从而减少囤积和炒作行为。

此外，增加保障性住房供给，稳定广大中低收入阶层的住房预期，也是促进房地产市场稳定健康发展的关键环节。“住房保障是政府的重要职责，国家财政通过加大投资力度，不断助推保障房体系建设。”中国社科院财经战略研究院研究员张斌说。

近年来，国家着力促进增加保障性住房供给，通过积极筹措资金，落实税费优惠政策，完善政策支持体系，加强资金管理，有力推进保障性安居工程。统计显示，2016年全国住房保障支出6682亿元，增长4.3%。

此外，在保障性安居工程建设中，财税部门还落实了税费优惠政策，降低建设运营成本。政府和社会资本合作模式（PPP）被引入公共租赁住房制度中，吸引社会资本参与公共租赁住房建设、运营和管理。

税收引导合理消费

目前，我国与房地产业相关的税种类别较多，其中在土地、房屋取得环节有耕地占用税、契税；在土地、房屋销售转让环节有增值税、土地增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、印花税；在土地、房屋拥有使用环节有房产税、城镇土地使用税。

除增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、印花税是具有普遍调节功能的税种外，房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、契税、土地增值税是专门针对房地产设置的税种。

在我国现行税制体系中，并没有房地产税这个税种，与之相近的是分别对房产征收房产税，对土地征收城镇土地使用税。房产税适用范围较窄，仅限于单位和个人的经营性房地产，对个人住房则实行免税。统计显示，2016年全国房产税2221亿元，同比增长8.3%；城镇土地使用税2256亿元，同比增长5.3%。

在房地产市场调控中，税收政策一直备受关注，尤其是实行差别化税收政策，根据房地产市场运行状况，及时调整房地产交易环节契税、个人所得税和营业税（后改为增值税）征收政策，对合理引导居民住房消费起到了重要作用。

“房价是由很多因素形成、决定的，不是单一因素所能左右。税收政策很难单独承载调控房价的责任，应由财政政策、货币政策、土地政策等多方面合力调控。”北京大学法学院教授、中国财税法学研究会会长刘剑文表示，现行房地产税制存在的主要问题是各环节税负结构不尽合理，开发和交易环节税负相对较高，保有环节使用成本较低，税收调节功能交叉与缺位并存。

张斌认为，在财税手段方面，应通过税收打击炒房，实行财富调节。“在交易环节加大征收交易税、资本利得税的力度，在短期内能够立竿见影，抑制房价过快上涨。但从长期看，则需要在保有环节完善房地产税制度。”张斌说。

审慎推进房地产税

近年来，房地产税立法与改革受到高度关注。2011年1月份，上海、重庆两市开始实行对个人住房征收房产税改革试点。今年1月份，重庆市政府修改相关办法，对在重庆市无户籍、无企业、无工作的个人新购首套普通住房纳入房产税征收对象，旨在抑制外来“炒房”现象。

实际上，房地产税立法与改革不单单是推出一个新税种的问题，而是作为我国财税体制改革的一部分，对现有房地产税制的重新设计，包括城镇土地使用税、耕地占用税、契税和土地增值税等房地产开发、交易和保有各环节、各税种的改革，此外还涉及城市基础设施配套费等收费项目。“目前已有一系列涉及房地产的税种，因此推出房地产税需要对原有税种作出调整，适当降低房地产开发、交易环节的税费负担。”张斌说。

不少人对房地产税调控房价的功能寄予厚望，但很多专家认为房价受供求、预期等多重因素影响，房地产税对其影响有限。“从国外实践看，房地产税主要作用还在于组织收入，对房价的影响不会太大。”刘剑文说。

此外，刘尚希认为，中国特色的房地产税不宜把国外的做法照搬到中国来，进而对有房产的人普遍征收。“如果普遍征收房地产税，可能很难达成共识，风险较大，在征收管理上难度也很大；对投机、炒作等个别行为征税，不触及大多数人的利益，风险较小，征收管理也便于实施。”刘尚希说。

对于房地产税立法进程，多数专家认为不会在短期内完成。“房地产税征收范围、税率、优惠政策、扣除范围等都很复杂，同时还受社会共识形成以及不动产登记、评估等配套制度的影响，立法需要一个较长的过程。”刘剑文说。

“房地产政策难以一招见效，应该综合施策、久久为功。地方政府不能将房地产业作为带动GDP和财政收入增长的工具。要把房地产投资和城镇化建设、基本公共服务均等化结合起来，引导人口流动、提供优质服务，这样才能促进房地产市场平稳健康发展。”刘尚希说。

热评

房地产税并非万能药

李 哲

近来，“房地产税马上要来了”的传闻不绝于耳。有人视之为抑制房价虚高的万能药，也有人视之为加重购房者成本的负担。

事实上，房地产税的出台肯定会经过充分酝酿，绝不会搞“突然袭击”。更何况，即使正式开征房地产税，对普通购房者的影响也十分有限。房地产税并非万能药，房地产调控需综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段。

房地产税立法仍需时日。根据“税收法定”原则，如果没有相应法律作前提，政府不能自行征税。因此，房地产税的出台，需立法先行。房地产税涉及所有公民的切身利益，所以该税法出台前一定会依照法律程序充分征求各方面意见，最大可能地凝聚社会共识。

此外，从上海、重庆的房地产税试点情况来看，普通购房者受到的影响微乎其微。例如，上海市仅对本市居民新购的二套房及非本市居民新购房征税，且家庭人均住房建筑面积少于60平方米的给予免税；重庆对本市居民普通住宅免予征税，对部分高档住宅也免予征税。

从全国情况来看，针对不同的城市，房地产调控的方向不同，抑制房地产市场过热和去库存的需求同时存在。因此，作为地方税种，房地产税不会简单地一“增”了之。

值得注意的是，租赁市场的相关立法要抓紧实施。与许多发达国家相比，我国年轻人的购房需求显然偏高，其背后的一个重要原因，是租赁市场不成熟。霸王条款、无理涨价、房租欺诈等现象使租房者的权益经常得不到保障，因此亟需相关立法来明确当事人的权利义务，规范市场行为，稳定租赁关系。

国家体育产业基地已达70个，业务更多元，布局更合理——

体育产业“蛋糕”越做越大

本报记者 韩秉志

近日，2016年国家体育产业基地评审结果正式公布。11个国家体育产业示范基地、22个国家体育产业示范单位和12个国家体育产业示范项目成为我国体育产业“国家队”新成员。截至目前，由国家体育总局正式命名和认定的国家体育产业基地已达到70个，体育产业基地正加快发展。

《经济日报》记者梳理发现，在2016年新入选的国家体育产业基地名单中，地域分布和空间布局更加合理。以江苏、浙江、上海为代表的沿海地区，体育产业呈高速发展态势；以新疆、甘肃、宁夏为代表的西部省区，也凭借鲜明的产业特色逐步在体育产业舞台上崭露头角。

从产业类型看，新增示范基地的主要产业类型以健身休闲、体育旅游、竞赛表演等体育服务业为主。一改以往示范单位在产业门类上相对单一的局面，服务业占比进一步增加。

此外，新入选的12个国家体育产业示范项目，既有热门的冰雪、马拉松、自行车、汽摩运动项目，也有重视生态、凸显区域特色的精品项目。

“在体育产业发展过程中，国家体育产业基地为挖掘体育产业发展潜力提供了支撑，也为推动体育产业多类型发展提供了范例，为全面发挥体育产业辐射效应提供了样板。总体看，尽管各个产业基地在不同业态中存在差异性，但已经形成种类齐全、多业发展的新格局。”国家体育总局体育器材装备中心副主任叶春说。

随着国家一系列加快发展体育产业政策的出台，体育产业正逐渐成为我国经济最具增长潜力的组成部分。叶春表示，随着体育产业与文化、旅游、传媒、科技等相关产业融合趋势凸显，体育产业作为地方国民经济新增长点的雏形开始显现。目前，荆门高新区、晋江、乐陵等地的国家体育产业示范基地体育产业增加值占当地GDP比重已超过10%，成为名副其实的支柱产业。

按照《体育产业发展“十三五”规划》，到2020年，我国将建设50个国家体育产业示范基地、100个国家体育产业示范单位、100个国家体育产业示范项目。要实现这一目标，还有赖于全面提质增效，实现转型发展。

随着万达、阿里巴巴、乐视等国内知名企业在体育产业领域布局，跨行业形成的市场开放化、资本多元化局面，为体育产业基地发展注入了新动力。叶春表示，“十三五”期间，受新常态、新政策、新改革红利影响，国家体育产业基地发展将更趋平稳，发展质量将进一步提升。

“如何进一步发挥国家体育产业基地的引领示范作用？通过多种举措，实现体育产业对经济发展和消费增长的拉动是重中之重。下一步，有关部门将整合产业基地资源，搭建平台，加强宣传，提升服务，实现产业基地之间的优势互补和深度合作，让更多助推体育产业发展的好经验变得可复制、可推广。”叶春说。

微聚焦

二手车房交易、好评数据普遍注水

电商造假套路多，怎么躲？

本报记者 崔国强

近日，“优信二手车交易信息造假事件”引发了全社会的广泛关注。有报道称，优信将已售车辆信息包装成车源信息，营造出海量车源的假象，存在瞒报真实数据、虚假造数等情况，通过给体现自身优势的关键指标注水，来吸引投资方的更多关注。

如雨后春笋般涌现的二手房、二手车交易电商平台兴起，本是一件好事。消费者可通过便捷的网上交易渠道，得到价格更实惠、性价比更高的商品。可是频频出现的数据造假，也确实让消费者觉得闹心：信息资源增多了，可欺诈套路也变得更多了。要遏止此类事件再三出现，究竟还有哪些工作要做？

普惠金融知识平台耶问分析师晋楠认为，近年来，大量车房网络中介平台崛起，一方面实现了信息传播效率的提升；另一方面各类平台公司“野蛮生长”，而相应的权威机构监督和法规约束又严重缺乏，导致很多二手车交易机构伪装成网上个人交易来偷税，进而出现二手车、二手房网站在网络上“跑马圈地”现象。

北京中伦文德律师事务所律师周忠胜表示，数据造假之所以在电商领域广泛存在，根本原因就是平台为了牟取不正当利益。某个平台上交易频繁、某个商家好评多、某件商品销量高……有了这些营造出的假象，消费者会更加相信，投资方也会更加舍得投入。而当这样的现象成了行业潜规则却得不到及时揭露、惩处，平台经营者也就自然对“粉饰”数据乐此不疲了。

事实上，不仅是二手车房，近几年数据造假已经成为很多电商平台的普遍现象，造假的方式也是五花八门，有些做法已明显违反了《消费者权益保护法》《合同法》等有关规定。周忠胜介绍说，电商常见的数据造假方式包括以下两种：一是价格造假。比如电商在“双11”等购物活动期间通常会先提高商品价格然后再打折，让消费者误以为商品价格很便宜，其实跟平时的售价没有太大的差别；二是虚构交易。目的通常是为自身造势，让消费者、投资方或者其他利益相关方误认为该平台的交易规模较大、信用较高。就电商平台上的某个商家来说，最常见的虚构交易方式就是“刷单”。关于这一点，工商总局出台的《网络商品和服务集中促销活动管理暂行规定》已经明确规定了电商平台和商家在虚构交易方面的法律责任。

对于如何运用法律手段解决造假问题，周忠胜认为，关于数据造假各方的法律责任，现行有效的法律法规已经作出了规定，更具体的细则也会出台。就目前来说，更关键的问题在于如何实施。不仅是监管机构要做好对电商平台和商家的监管，电商平台自身也要监督好平台商家的行为。

晋楠表示，要想破解各类电商平台上的虚假套路，监管和行业自律层面需要大力加强规范，例如整顿和注销不符合备案资格条件的平台，对二手车认证信息的完整性和真实性实行监管，对二手车的交易链实行追溯，并要求电商平台定期公开交易信息。此外，还可以建立二手车市场主体信用记录，促使企业更加专注于面向用户的价值服务，杜绝对数据进行“包装”所带来的短期效益。“消费者始终需要心中谨记‘天上不会掉馅饼’，相信这样能尽量减少大部分可能的交易风险，保障好自身的财产安全。”晋楠说。

山东社保基金尝鲜多层次资本市场

运营收益可补充社保资金缺口

本报记者 王金虎

近日，山东省社会保障基金理事会与齐鲁股权交易中心、北京赛伯乐绿科投资管理公司签署合作协议，共同发起设立多层次资本市场发展基金，总规模达到50亿元，首期规模不低于10亿元。据介绍，该基金将重点支持山东省内国有企业、区域性股权交易市场挂牌或拟挂牌企业以及优质科技型中小企业等。

“组建成立社保基金理事会，是山东在深化国企和民生领域改革过程中采取的一项重大创新举措。”山东省社保基金理事会理事长郭述禹说。

山东社保基金理事会综合管理部主任王云红表示，组建山东省社保基金理事会管理运营划转的国有资本，有两方面意义。一是实现了国有股权多元化。从一定程度上，使国有独资企业股东会成为现实，为建立董事会、监事会、经理层，完善国有企业法人治理结构，构建现代企业制度奠定了基础，是深化国有企业改革的重大创新。二是实现了国有资产全民共享。划转国有资本充实社保基金，由理事会管理运营，利用运营收益作为将来补充社保资金缺口的途径之一，体现了国有资源全民受益的理念，这对于有效筹集和积累社会保障储备基金、强化社会保障能力具有重要意义。

据介绍，去年山东省社保基金理事会围绕深入推进国企改革、促进国有资本保值增值这一中心任务，参与文化改革、金融改革、区域股权市场建设等，取得了明显成效。

例如，投资山东省金融资产管理公司优先股和齐鲁银行优先股；支持区域性股权交易市场发展，与齐鲁股权交易市场、蓝海股权交易市场签订了战略合作协议，完成民泽小贷债权投资。据企业财务快报统计，到2016年底，山东社保基金资产总额868亿元，同比增长36.7%，享有权益843亿元，同比增长34.9%。

本版编辑 郭存举 李 瞳