

论住房保障体系的建设与构建和谐社会的

田天

(辽宁师范大学会计系,辽宁大连 116029)

摘要: 该文基于住房保障体系建设与和谐社会构建的对应关系,分析了中国因房价而分化的社会贫富差异以及透析了房屋空置的深层次问题;针对房地产新政的配套实施与借鉴国外税制的成功经验,适时提出了以住房保障为基石,根除可能导致的两级分化并构建“和谐房产”的几点对策。

关键词: 和谐社会构建;房地产新政配套;国外经验借鉴;具体应对措施

中图分类号: 293.3 **文献标识码:** A **文章编号:** 1671-2404(2013)54-0052-03

中共十八大提出:确保到2020年实现全面建成小康社会的宏伟目标,即收入分配差距缩小、中等收入人群持续扩大,扶贫对象大幅减少。社会保障全面覆盖,人人享有基本医疗卫生服务,住房保障体系基本形成,社会和谐稳定。这一切,必将关联房地产业,尤其是对住房保障体系的建设发展与走向产生多元化影响。

首先,它意味着构建和谐社会的主体调控方向仍然是住房保障体系的建设,各级政府必须继续加以关注和有效管理;其次,未来调控的核心点是抑制商品房价格和投机行为,并以税收为杠杆;最后,与房地产相关的金融产品和金融服务将会有新的导向和内涵。可以说,住房保障体系的配套支撑是构筑和谐社会的重要基石,要建设有特色的社会主义就必须夯实这一环节的根基。

1 因房价而分化的社会各阶层与房屋空置率透析

1.1 因房价而分化的社会各阶层分析

据统计,目前城市低收入家庭约占20%,高收入家庭约占20%,其余的基本上属于中等收入家庭。中国百姓的财富分配自1949年起有两次较大的变革,即上世纪50年代伊始,各个社会阶层经济上的差别总体上消除;而从上世纪80年代起,因职业分工、下海经商、官员寻租、司职权位等,以及因近二十年内分配、持有或投资房屋的机遇、物价提升、

福利性积淀、马太式经济效应等因素,导致了范围更为普遍、影响更为深远的财富分化。

1.2 房屋空置是指房屋在流通过程中处于供出售(含作为投资的二手房)或供出租的状态

在市场上供出售或出租的房屋就是空置房屋,据推算,目前中国房屋空置量已经达到了8000万平方米,空置房占商品房总量已达1/5左右。房屋空置不仅是炒家炒高房价进行投机的最主要手段,也为中国社会的稳定带来了很大的隐患。

首先,房屋的空置歪曲了真实的市场需求,使得很多围绕房地产运营的行业都将出现不同程度地生产过剩或泡沫式扩张。其次,国民经济最大的浪费莫过于房地产投资虚化的浪费,大量的房屋空置不仅透支了国民经济的可持续发展能力,也透支并虚化了老百姓的承受能力,使不少国民成为“房奴”。这可能会演化为不满、躁动、抵触甚至反抗的浪潮,以至于造成社会各阶层各群体之间的恶性互斥。有钱人买房不住,却积蓄合力拉动房价升值;无钱的人想住房却买不起,越攒钱越买不起,即攒钱的速度永远不及房价的上涨速度。这一切都是对社会各个族群的情感撕裂和社会道德的伤害,此种伤害最容易引发民众的反社会心理。最后,对房屋空置的无序控制完全背离了执政党构建和谐社会的良好初衷。

2 房地产新政配套实施与国外经验借鉴对住房保障体系建设的支撑

鉴于上述原因,中央政府加大了对房地产业的宏观调控力度;基本思路是提供有效供给,抑制投机需求。自2010年4月,已经进行了三次房地产政策调整,其具体内容体现为:“国八条”、“国十条”以

及“新国十条”,核心是限购、抑制投机;并通过行政手段、交易税收和金融杠杆等措施来贯彻实施。

而自2011年1月28日起执行的《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》以及《重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》、《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》,更是为住房保障体系建设的综合配套注入了生机和活力。

对富人征税、对享受型居有者征税,这是各国惯例与通行做法。美国税法规定,不论房屋用于何种用途,即无论是将房屋用于出租还是自用,只要拥有房地产就需缴纳房产税,税率处于1%—3%之间。但为了保护一般老百姓购房,政府规定购买第一套

自住房时可以免除财产税,当他购买第二套住房时,就要对其征收财产税;再购买第三、第四套住房时财产税就会有一个较大比例的累进税率提高。一般而言,财产税要占到美国地方税收的70%左右。

日本政府对土地、房屋的拥有者征收固定资产税(即房地产税),税率为1.4%;但仍有土地30万日元、房屋20万日元、其他资产150万日元的最低免税点;也就是说低于这个价值的资产是免税的,超过免税点则需缴纳固定资产税。同时,日本各级政府采取了很多限制政策来遏制囤地炒房,其中包括对土地保有、增值和交易多个环节进行征税。而其他国家和地区对不动产征税的税率、税种名称及相关内容如表1所示:

表1 其他国家或地区不动产征税一览

国家或地区	不动产税(或称物业税、资本收益税、固定资产税、房产税等)
香港	如房地产用做出租用途,则该租金收入需要缴纳物业税。每一个课税年度按照土地或楼宇的应评税净值,以标准税率向在香港拥有土地或楼宇的业主征收,税率为15%。
台湾	按中国台湾物业税的征收标准来看,144平方米以上的房源,每年收取的税费将处于房屋总值的0.8%—1.5%/年。
新加坡	由新加坡国内税务局对所有房产征收,自住房产的年物业税率是4%,其他类型的房产年物业税是10%。
韩国	韩国的财产税和综合土地税达到30%;财产税和土地税将继续被整合为资本收益税,税率将增加为第二套房产为50%、第三套房产为60%。
德国	称不动产税,根据评估价值的1%—1.5%征收。
法国	称不动产税,持有不动产者,每年按3%的公平市场价值纳税;如果公司将自己房产装修后出租,按租金税基的84%缴纳15%—30%营业税。
意大利	称不动产税:按照税务评估价值的0.4%—0.7%。
西班牙	称不动产税:按照税务评估价值征收(一般低于市场价值的50%),税率为3%。

通过以上分析得启示:第一,大多数国家或地区实行起征免税额点,维护了普通老百姓的利益;第二,该税收基本都用于地方的教育、医疗、公共设施和廉租房等建设,行使了税收调节贫富的社会职能;第三,实现了财税运行的广覆盖即普遍性和反哺性。

3 以住房保障体系建设为基石构筑和谐社会的具

房地产市场目前仍存在着一些城市房价过高、住房供应结构性矛盾、市场管理比较混乱、两级分化显现倪端等阻碍和谐社会构建与发展的问

3.1 继续强化宏观调控与均衡政策

首先,国家可以考虑设立负责住房保障工作的直属常设机构,也可在“住房改革办公室”机构的基础上,扩大职能,开设类如“住房保障委员会”等专门机构。赋予这些专门机构统筹负责廉租房、经济适用房、限价房、政府住房补贴、政府住房贷款和土地供应计划等各项住房保障的统筹工作。

其次,继续舞动贷款利率和首付成数这把“双刃剑”。国家可以实行更为严格和科学的信贷政策,使信贷手段成为向普通百姓提供住房保障,同时能够抑制或打击房产投机的金融利器。

第三,努力发展和完善住房保障法规体系。在2010年3月的十一届全国人大三次会议上,有193

名人大代表在6个议案中建议应加快住房保障法的立法进程,建立完善的住房保障体系和法律制度。住房和城乡建设部已经出台了基本住房保障法征求意见稿,具体规定了城镇基本住房保障标准、范围、方式,保障性住房的规划、建设与管理,住房租赁补贴,土地、财政、税收与金融支持,基本住房保障的组织落实,农村住房保障制度等。

3.2 地方政府应以保障性等住房为载体促进构建和谐社会

历史资料显示,仅2009年全国土地出让金收入就为1.4万亿元,以30%的收益率水平计算,当年全国土地净收益大概约4200亿元。

地方政府应积极构筑廉租房、经济适用房、微利商品房和普通商品房的市场体系,不断完善经济适用房建设和廉租房制度,使百姓得到更多实惠,特别是中低收入家庭。如上海已进一步完善廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房 and 动迁安置房“四位一体”的住房保障体系。继续放宽廉租住房准入标准,逐步扩大政策受益面,实现“应保尽保”;在加快推进中心城区和部分郊区经济适用住房申请供应工作基础上,进一步放宽申请准入标准,扩大经济适用住房受益面;研究试行经济适用住房租赁、租售转换新机制,加快保障性住房房源建设和供应。同时,强化保障性住房和商品住房用地等年度供地计划管理,优化住房用地供应结构。在年度计划中,单列保障性住房用地,明确供地规模、供地时序等内容,确保各类保障性住房和中小套型普通商品住房用地不

低于住房用地年度供应总量的70%。

3.3 发挥税收杠杆的综合调节与二次分配作用

第一,对部分个人住房征收房产税,应在上海、重庆模式的基础上继续扩大其试点覆盖面。原则上在2013年底前辐射到全国的一线和二线类城市。一般而言,上海模式更具有可借鉴性或可操作性。

第二,对各类房产转让征收土地增值税。在转让过户的环节依据现实交易价减去原买价(凭购买发票、购房合同或完税税基依据等),按增值的区间及税率计征;征收土地增值税的目的是为了抑制炒房等投机行为,稳定房地产市场;同时也是对资本利得征税,符合世界潮流。

第三,对个人住房征收土地使用税。可以借鉴对部分个人住房征收房产税的上海模式,人均60平方米以内的部分免税;同时对农村集体土地免征等,分大中小城市和城区内的土地类别,实行差别税率并按年计征。

综上所述,以房地产为基石缩小两级分化并构建“和谐房产”之路,主要是通过增加“有效供给”,即廉租房、经济适用房、公共租赁住房和动迁安置房的住房保障体系以及微利商品房和普通商品房的多元正向支撑。同时逆向压迫传导出“抑制投机需求”,即通过行政、税收、信贷等综合手段缩小贫富差别。

参考文献

- [1] 胡锦涛. 在中国共产党第十八次全国代表大会上的报告[R]. 2012-11-08.

The Building of Housing Security System and the Harmonious Society Construction

Tian Tian

(The Department of Accounting, Liaoning Normal University, Dalian Liaoning Province 116029, China)

Abstract: The author intends to analyze the polarized social difference between wealth and poverty due to housing price in China and the profound social issues blamed on housing vacancy based on the corresponding relationship between the building of housing security system and the Harmonious Society Construction. Focusing on the implementation of the New Supporting Housing Policy and borrowing from the successful experiences of foreign taxation policies, the author puts forward the relevant proposals which are aimed to eradicate the polarization and construct the Harmonious Housing employing the housing security approaches as the cornerstone.

Key words: the Harmonious Society Construction; the New Supporting Housing Policy; successful experiences of foreign taxation policies; detailed countermeasures