“房地产税”快来了！今年的房价会降吗？

日前，国务院出台《关于创新政府配置资源方式的指导意见》出台实施，其中明确提到“支持各地区在房地产税、养老和医疗保障等方面探索创新”，引起全国人民的关注与热议。

在中央提出“房子是用来住的，不是用来炒的。”确定了房地产市场向着打击投机、防止热炒的方向推进。曾经被认为是降低房价的“利器”房地产税再次进入人们的视野。一时间，不少人开始着急了，2017 年楼市难道是要变天了？

房产税和房地产税一样吗？

关于房产税和房地产税的讨论持续了很长时间，从 2011 年至今，每一次房价暴涨都会掀起房产税的大讨论。但讨论的多了，很多人连房产税和房地产税都混淆了。

事实上，在我国的现行税制体系中，并没有房地产税这一税种，但有名称相近的“房产税”。房产税开征于 1986 年，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，因此对百姓生活基本没有影响。

而房地产税，则是一个综合性概念，即一切与房地产经济运动过程有直接关系的税都属于房地产税。包括房地产业营业税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税等。简单一点说：“房地产税”包含了“房产税”，范围更大。

从最直观的感受看，房地产税的征收增加了个人持有房屋的成本，无疑和百姓生活与利益息息相关，为此备受关注。另外值得注意的是，在近两年国家正式文件或相关主管部门的言论中，都是使用“房地产税”这个概念。“房产税”似乎已退居二线。

那么，房地产税在 2017 年是否全面推行呢？按照北京大学法学院教授、中国财税法学研究会会长刘剑文的说法，本届人大任期到 2017 年底，因此，预计房地产税法最快将在 2017 年底前通过，慢的话可能会在 2017 年底提交审议，在下一届人大任期内通过。

房产税能否成降房价利器？

房地产税作为最近一年大家讨论地最为激烈的话题。普遍都认为房地产税的出台有利于控制房价，这个深得民心的观点，让百姓对房地产税的期望也越来越高。我们通常对于房产税能够抑制房价上涨的解释是：有了房地产税，持有多套房的成本将大增，准备购买多套房子的投机者踯躅不前和已经拥有多套房的投机者仓皇抛售。这样一来，相当于增加了供应减少了需求，而一项商品供应量增加需求减少势必引发它降价。那么，房地产税究竟能不能够抑制房价上涨呢？

在这个问题上，新供给经济学研究院首任院长、首席经济学家贾康则没有樊纲般乐观，贾康表示，如果说房产税跟房价没有关联，这个观点不成立，税负在住房的保有环节从无变有，会影响、引导方方面面有关主体的经济行为及选择，进而影响房价。贾康指出，房地产税必须和土地制度、住房制度、投融资制度一起综合考虑。所以不能说房地产税这一因素决定了房价。

而且，从经济学的角度来说，影响商品的价格只有两个根本因素：一是供求关系；二是货币供应。所谓供求关系，即某项商品需求多而供应少，则价格必定上涨；需求少而供应多，则价格必定下跌。所谓货币供应，即印了过多钞票的时候，钞票就不值钱，也就是通常所说的通货膨胀，这个时候所有的商品都会不同程度地价格上涨。

那么，开征房地产税，是影响供求关系还是影响货币供应呢？不用说，肯定不是货币供应，因为能够影响货币供应的，其实只有央行的印钞机。那房地产税真的能够像人们所期望那样，能够改变整个商品房市场的供求关系吗？答案显然是不能，因为新房、二手房和租房三大块构成了整体房地产市场。在房产刚性需求占据市场主导的今天，由于房地产税的征收而可能释放出来的一点存量房产，真的不足以起到降低房价的作用。

2017 年，房价会下降吗？

2016 年，全国多个城市房价出现快速上涨，随后而来的便是多地出台楼市调控政策，在中央提出“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位下，多地政府工作报告中明确将稳控房价作为调控目标。

北京、上海、深圳等一线城市和南京、合肥等二线城市近期都曾表态，要控制房价过快上涨，维护楼市健康稳定。比如，北京市副市长陈刚表示，2017 年北京市楼市调控目标是保持平稳健康发展，房价环比不增长；深圳市则坚持综合运用金融、土地、投资等手段，有效降低高房价对实体经济的“挤压”影响；南京市市长缪瑞林也表示，通过落实稳控房价措施，扩大供地规模，加强市场监管，稳定市场预期，保持房地产市场平稳健康发展。

市场预期 2017 年楼市调控将不断加码，业内普遍表示，未来中国热点城市房地产市场持续收紧将是大概率事件，经梳理发现，目前，北京、广州、重庆、青岛、杭州、大连、珠海、天津等城市房贷政策相继收紧，北京、广州、青岛、大连、珠海等城市首套房的利率全面或部分调整为 9 折，其中，杭州部分银行首套房利率已提升至 95 折，重庆首套房贷利率由 8.5 折利率优惠改为基准利率。未来随着随着调控力度的加大，楼市的监管将会更加严格，预计今年楼市或出现持续降温和房价回落。

/ 央视

央行收紧“钱袋子” 房企资金链面临严峻考验

据报道，在央行要求控制一季度新增住房贷款总量和增速的背景下，近日，多个城市逐步收窄个人首套住房按揭贷款利率的优惠额度。11 日，天津、广州再次传来收紧房贷利率的消息：天津市首套房贷利率收紧，招商银行、中信银行、浦发银行等都由原来的 85 折左右上调至 9 折，光大银行和兴业银行等上调至 95 折，首套房贷 9 折几乎成了主旋律；在广州，多家房屋按揭中介以及银行人士也都证实，目前广州首套房贷政策继续收紧，包括邮储银行、广东农商行以及兴业银行在内的三家银行，首套房贷利率已上调至九折优惠，目前，仍然有银行在酝酿跟进。

“收紧信贷”波及销售市场 开发商回款慢

随着房贷拧紧水龙头，分析人士指出，“收紧信贷”将波及一手房销售市场，会影响开发商的销售回款速度，从而限制公司现金流。中原地产首席分析张大伟表示，从去年四季度开始，部分房企确实出现了融资压力明显加大的情况，但是，目前并未对企业的经营状况产生直接影响。不过，张大伟认为，今年下半年，房企融资将会面临重大考验。

张大伟说：“偏稳健、偏中性的信贷政策应该说是决定 2017 年楼市平稳的一个关键变量，而信贷，包括各个企业融资难的压力也会逐渐在 2017 年的下半年体现，如果有些企业在过去的一年拿了过多的“地王”，做了过多的杠杆，后期可能就会面临比较大的资金压力。”

一方面，资金面在收紧，另一方面，销售市场也在降温。在限购、限贷、限地价、限房价的“四限”政策下，今年 1 月份，房企整体的销售业绩走势趋弱。数据显示，前 100 家房企 1 月份的销售金额合计 4311 亿元，销售面积合计 3648 万平方米，环比去年 12 月分别下降了 19%和 12%。

开发贷审核日益严格 房地产市场预期正在改变

不仅如此，房地产的开发贷审核日益严格。早在去年 10 月，监管层就对房地产各类融资行为严格要求。更早之前，资管计划等资金进入房地产受限；监管层对房企发债进行分类管理。财经评论员马光远认为，多重因素影响下，对于房地产市场的预期在改变。

马光远说：“更重要的还是预期的改变。去年 9·30 到现在为止，整个政策的收紧，调控，使得市场的预期发生了非常大的变化。目前大家已经认为房价像去年一样上涨已经没有可能，而且认为去年的热点城市房价出现调整也是大概率（事件），所以今年房产市场是多重力量作用的结果，一个是政策收紧，第二个是资金链，有一些房地产企业的资金链肯定会出现问题，第三个就是市场自身的预期。”

房企拿地“热情”不减 “防寒”措施还需提前

值得注意的是，销售数据在下降，但是，房地产企业拿地的“热情”却没有收到影响。从今年年初开始，不少大型房企一直在争相拿地。中原地产研究中心统计的数据显示，在受春节影响的今年 1 月份，包括万科、保利在内的 20 大房企，拿地金额依然达到了 11176 亿元，平均拿地成本为 9654 元 / 平方米，相比 2016 年房企平均拿地成本 6964 元 / 平方米上涨了 38.6%。

有分析人士指出，逆周期拿地确实可以帮助企业快速发展，但是，这关键要看未来市场的走势，部分高价拿地的企业，如果 1 年至 2 年时间里拿地区域房价上涨不能超过 50%，那么这些项目都将面临入市难题，巨大的成本压力也将增加企业经营的风险。国家对房地产的调控思路短期内难以改变，各地调控政策的严厉度目前有增无减，房企是不是应该提前做好“防寒”措施，值得考虑。

/ 经济之声《天下财经》

北京报告1例输入性人感染H7N9病例

北京市 11 日报告一例输入性人感染 H7N9 病例，目前患者病情危重，正在全力救治中。这是北京市 2017 年发现的首例人感染 H7N9 病例。

据了解，患者张某，男，68 岁，河北省廊坊市人，1 月 29 日在当地发病并在当地医疗机构就诊，因病情逐渐加重，于 2 月 6 日经 120 救护车转至北京救治，11 日确诊为人感染 H7N9 病例。目前患者病情危重，仍在全力救治中。经调查，患者有可疑禽类接触史，其密切接触者目前均无相关症状。

据介绍，人感染 H7N9 主要是通过接触携带 H7N9 病毒的禽类而感染，目前尚无人际间传播的证据。北京市卫计委提醒广大市民：尽量不要接触活禽，生鲜禽类食品要熟透后食用，相关从业人员要做好职业健康防护；春季为传染病多发季节，要养成良好的个人卫生习惯，做好必要的个人健康防护。

/ 新华社

台湾禽流感疫情呈扩大趋势

台湾动植物检验检疫机构 12 日确诊一起火鸡感染 H5N6 亚型高病原性禽流感病例，此为一周内的第三起，显示台禽流感疫情有扩大趋势。

防检机构 12 日表示，台南市六甲区一处火鸡场 6 日出现火鸡大量死亡状况，鸡场怀疑是饲料问题，未立即通报。防检机构获警方通知后于 9 日赴现场采样送检，12 日确诊为火鸡感染 H5N6 病毒。

这是台湾本周内第三次确诊 H5N6 病例，也是首次在禽场内检出该病毒。该禽场已经依标准程序执行防疫处置工作。

本月 5 日，花莲县玉里镇田间路上捡到的一只死亡幼鹅被检出 H5N6 禽流感病毒，为岛内首起 H5N6 感染病例。

防检机构隔天启动幼鹅死亡地周围 3 公里内禽场监测及管制，并限制花莲县水禽运往其他县市屠宰。不过管制前，附近一鸭场已有一批鸭被送往宜兰屠宰场，经抽检于 11 日确诊感染 H5N6 及 H5N2 禽流感病毒。

花莲县监测管制范围已由原本半径 3 公里扩大至 5 公里，并提高监测频度，且 2 月 21 日前花莲县水禽、陆禽将被禁止运往外地屠宰。据了解，台湾今年已确诊十几起禽场禽流感病例，扑杀约 12 万只家禽。/ 新华社

消协提示：

微信代购 买到假货维权难

辽宁省消费者协会近日发布消费提示，微信代购有风险，一旦消费者买到假货后很难维权，对于微信私人代购的监管难度也很大。

根据辽宁省消协发布的典型案例，消费者刘女士在朋友圈看到同学推荐韩国品牌化妆品，说卖家是自己的朋友，长期定居韩国，保证正品还比市场价便宜。刘女士微信转账给卖家买了 1 套，几天后化妆品送到，她打开后发出刺鼻的酒精味，和曾经用过的不同。刘女士觉得上当了想退货，可是卖家把她的微信删除，再也联系不上了。

消协提示，对于微信私人代购的监管，难度要大得多。如果仅是通过微信聊天完成的交易，对方又没有实体店铺，就只能被看做是双方私下达成的交易，无法按照相关法律法规进行维权，这就成了民事纠纷，维权只能通过民事诉讼。在民事诉讼中，消费者要提供充分的证据。但有些消费者甚至连对方叫什么都不知道，维权难度可想而知。

如何防范微信代购风险呢？消协提示，微信好友发布广告分两种，一种是好友发布的广告，另一种是好友转发好友的广告。对于转发的广告要反复确认，如果无法保证产品来源，就不要购买。/ 新华社