

七部门联合出台房产新政打击炒地稳定房价

2005年05月11日23:39 新华网

新华网北京5月11日电(记者韩乔) 就在中国高层会议频频发出调控房价的信号之后,中央七部门11日联合出台《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》。“保证中小套型住房供应”、“打击炒地”、“期房禁止转让”,成为此次房地产新政的关键词。

由建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局和银监会等七部门联合提出的《意见》,直指当前房地产投资规模过大、价格上涨过快的问题,提出各地要把调控楼市作为当前加强宏观调控的一项重要任务。

去年以来,中国各地房价不断上扬,全年房价上涨14.4%,今年一季度,房价又同比上升12.5%,在经济发达的上海,市、郊区住宅均价已经超过了每平方米一万元。各方观点认为,商品房供应结构不合理,市场秩序比较混乱,推动了房价进一步上涨。

为保证今明两年中低价位、中小套型住房的有效供应,《意见》说,在对这些项目供应土地前,房地产主管部门要提出住房销售价位,套型面积等控制性要求,作为出让土地的前置条件。《意见》还特别强调,切实降低经济适用房开发成本,其建设单位的利润要控制在3%以内。国家统计局新闻发言人郑京平日前曾表示,目前低端商品房供应不足,如经济适用房的比重由2003年的6.1%下降到了2004年的4.6%;同时,单套商品房的面积也不合理,国家统计局对某市进行调查后发现,该市80平方米以下的商品房不到12%。

在土地政策方面,《意见》要求切实制止“炒买炒卖”土地行为,对超过出让合同约定的动工开发日期满1年尚未开发的土地,征收土地闲置费;满两年未动工开发的,无偿收回土地使用权。

此间专家认为,这项政策将打击一些开发商囤积土地的行为。由于去年以来房价快速上涨,一些拥有土地储备的企业在明显可以预期土地升值和房价升高的情况下,不急于开发土地,以时间换金钱。

为了抑制投机性和投资性购房需求,《意见》规定,2005年6月1日起,对个人购买住房不足2年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时免征营业税;对个人购买非普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后差额征收营业税。

专家指出,现行税收政策对营业税缴纳的要求是,个人购买自用一年以上的普通住房出售时免征营业税,不足一年的差额征收。住房转让环节营业税政策的调整,主要目的在于增加短期炒作成本,遏制投机炒作。为整顿房地产市场秩序,《意见》决定,实行实名制购房,“期房”将禁止转让,即禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让;在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前,房地产主管部门不得为其办理转让手续。

中国内部审计协会. 版权所有 LT科技制作

协会地址: 北京市海淀区中关村南大街4号

联系电话: 010-82199846/47 电子邮件: xinxibu@263.net

Copyright (C) 2003 . All rights reserved