



市场星报电子版
www.scxb.com.cn
安徽财经网
www.ahcaijing.com

财经新闻



我国处于轻度老龄化状态

5月17日,国家统计局新闻发言人付凌晖表示,我国目前处于轻度老龄化状态。这次人口普查,我国60岁以上老年人口占全部人口的比重是18.7%,说明目前中国还是属于轻度老龄化的状态。



4月汽车类零售额同比增长16.1%

据中汽协会发布数据显示,4月,汽车类零售额达到3685亿元,占全国社会消费品零售总额的11.1%,同比增长16.1%。



中国移动拟申请A股上市

5月18日,中国移动香港上市公司发布公告称,公司拟申请A股发行上市。数据显示,一季度,中国移动股东应占利润为241亿元,同比增加2.3%。经计算,中国移动日均赚约2.68亿元。

房地产税渐行渐近

试点工作加速推进 哪些城市将率先开征?



这次房地产税好像是真的要来了。“5月11日,财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局四部门召开房地产税改革试点工作座谈会,听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。”上述不到100字的会议描述,是否真的是房地产税加速落地的信号?在多位财税专家看来,5月11日财政部释放的短消息意味着,房地产税或许真的离我们不远了。

杜涛



房地产税渐近

过去,房地产税座谈会并不少见,但这次有诸多特别之处。

一是主题为“房地产改革试点工作”,这意味着房地产税有可能会在某些城市率先试点。众所周知,全国版的房地产税,必须基于“税收法定”而来,而立法注定是相当漫长的过程。而试点,则可以通过行政途径下达,随时都有可能落地。试点在前,立法在后,这已是明棋。

二是与会的四个部门,皆为与房地产税利害相关的部委。人大是立法部门,财政部是直接相关部门,住建部是房产主管部门,税务总局则涉及税收征收环节。

可以说,与房地产税相关的主要部委聚集在一起,既是听取有关城市的意见,也是就房地产税试点达成共识的过程。

从目前各方释放的消息来看,全国版的房地产税,或许要等未来几年推进,大概率会在2025年之前落地。地方版的房地产税试点,快则今年,慢则明年,随时降临。

哪些城市最有可能成为房地产税试点?

三类城市有望成为房地产税首批试点城市。

一是房价涨幅过高的城市

中国楼市已经呈现区域分化之势,一些南方城市房价持续暴涨,以深圳、广州、杭州、成都、东莞为代表的一二线城市,房价相比10年前翻了3~5倍,这些城市有可能首当其冲。

二是土地资源相对不足的城市

开征房地产税的主要目的之一,在于替代土地财政,补充地方税源。

众所周知,中国采取的是分税制模式,无论是增值税还是所得税,都要在地方与中央之间进行分成,而卖地收入全部归为地方所有,这就成了土地财政的驱动力之一。

然而,随着城市扩张,一些城市的土地资源开发殆尽,卖地空间越来越少,寻找新的税源就成了当务之急,房地产税的重要性就体现了出来。

目前,一线城市可开发土地资源普遍不足,只能借助城市更新盘活存量。虽然这些城市卖地收入屡创新高,但未来空间极其有限,房地产税的必要性凸显。

三是具有全国示范效应的城市

房地产税,作为楼市调控最重要的武器,不会轻易出手,一旦出鞘必然光芒逼人,所以试点城市应当是有全国示范效应的城市。

这些城市在全国具有广泛知名度和影响力,房产税落地能够产生足够大的威慑效应和示范价值。

这方面,作为先行示范区的深圳、自由贸易港的海南可谓首当其冲。而房价最高的上海、北京,房价涨幅位居前列的广州、东莞、厦门,以及二线城市中的网红代表成都、杭州等地,均属此类。

综合来看,房地产税试点,深圳呼声最高,北上广、海南次之,杭州、成都再次之,其他二线城市则要视情况而定。

改革试点大势所趋 影响有多大?

2021年3月13日,“十四五”规划和2035年远景目标正式发布,其中“推进房地产税立法”被写入五年发展及2035年远景目标。2020年12月,中国社科院发布《中国住房发展报告(2020-2021)》。《报告》建议,在一些热点城市和炒房屡禁不止的城市率先加快试点开征,争取在“十四五”期间开征房地产税。

中国政法大学财税法研究中心主任施正文认为,去年、今年,房地产市场有些变

动,高层比较重视房地产市场长效机制的建设,需要寻求一些规范化、长期性的调控措施。所以要完善房地产政策调控的工具箱,房地产税就是其中之一。

对一线城市和省会城市的二线城市,房价影响有多大?一位地方财政人士认为,房地产税对房价的影响还需衡量评估。在他看来,持有多套房的人士,不管在哪个环节征收,都会将税收转嫁给租房或者买房的人身上,房地产税的开征可能会促进一些空置的

房屋进入租赁市场。“房地产税或许对一线城市影响反而不大,对四五线城市影响反而比较大,特别是人口流出城市,这些地方,一个家庭拥有的房产比较多,房租也比较便宜,二手房也比较难处置。另外,还要考虑地方政府的积极性,房地产税的开征是否会带来土地收入的减少,开征房地产税对于产业的推动作用有多大?当然,长远来看,开征房地产税有利于经济健康发展。”上述地方财政人士表示。

财经评论

十年人口迁徙录:4.9亿人户分离 顺应大流动 让更多人拥有编织城市梦的可能

根据2020年5月11日发布的第七次全国人口普查数据,人户分离约4.93亿人口,其中市辖区内人户分离人口超过1.16亿。与2010年的第六次全国人口普查数据相比,人户分离人口增长88.52%,市辖区内人户分离人口增长192.66%。

“六人普”到“七人普”,大略十年光影,中国人潮如海,南下东进。这十年,中国的流动人口增加了1.5亿人,增长69.73%,极化效应越来越明显。东部地区人口占比大幅上升,中部、东北地区人口占比下滑,人口向经济发达区域、城市群集聚的趋势愈发明显。拉长历史坐标系,这是一个可以大书特书的一次大移民,其间伴随着中国经济社会的巨大重构。十年间,那么多人离开户口簿上住址对应的那栋房子,于是城市长大、长高、狂飙突进。

回看这个迁徙进程,会发现又一个惊人的巧合,中国首次感受到全面的、深刻的用工荒,恰恰是2010年那一年起,所有的工厂都意识到,劳动力资源不是无限供给,企业需要关怀工人,留住工人,从广东发端的涨薪潮席卷全国,市场博弈的天平开始向工人这一端倾斜。

不难理解,城镇化战略几乎与此同步推进,顺势从制度上探索农民进城的路径。经过了至少六七年小心翼翼的试点,我们才从居住证上缓缓开闸,放松户籍管制,逐步接纳外来人口,亿万人有了编织城市梦的可能。

所以,我们在第七次全国人口普查的数据中看到,2020年的全国人口中,居住在城镇的人口超过9亿人。与2010年第六次全国人口普查相比,城镇人口增加了2.36亿,城镇人口比重上升14.21个百分点。

就实际情况而言,中国东部地区很多地方,虽然行政级别上是乡镇,形态上却早已是城市社区,吸纳了大量的外来人口,所以,实际的转移进城人口,数量应该更高一些。与此相对应,有6个北方省份在过去10年人口不增反降,东北三省10年人口总量流失超千万。

可以肯定的是,大流动仍在继续,甚至还有加速的迹象——制造业的分工协作和服务业的经营效益,都要求人们高度集聚。而从个体的角度看,为了更好的教育、好的生活、以及其他的种种……奔赴向往的地方,是永恒的命题。顺应人口迁徙的历史大势,更好地满足人们对美好生活的向往,在当下与未来,是最明智的解题思路。