



此时推出有何深意
回归“房住不炒”定位

北京法学会不动产法研究会理事、北京市律协土地与房地产法律专业委员会委员王玉臣解读认为,其有三点含义。首先,在房地产税的征收目的中,其中一个很重要的目的,就是为了推动共同富裕,这也是税收的其中一个目的。

2021年10月16日,《求是》杂志发表的《扎实推动共同富裕》一文指出,要积极稳妥推进房地产税立法和改革,做好试点工作。要加大消费环节税收调节力度,研究扩大消费税征收范围。

王玉臣分析,既然是推动共同富裕,就意味着未来在实际立法和征收的时候不会一刀切,会采用“差别计税”的模式,对于不同级别或者不同面积的房产,会采用不同的模式。“更多是调节高收入群体,压缩房产的‘金融’属性,回归到‘房住不炒’的定位上。”他说。

此轮试点是房地产行业一次重大改革。此前,2021年3月,房地产税立法写进了“十四五”规划。记者关注到,“十四五”规划提到,要“推进房地产税立法,健全地方税体系,逐步扩大地方税政管理权”。

在业内人士看来,本次房地产税改革试点,传递出一些重要信号。“相比此前基于财税政策改革等角度的提法,此次提及房地产税的立法,改革和试点,考虑的站位要更高,即在实现全体人民共同富裕的过程中,关于促进房地产市场更加稳定发展方面,是需要通过房地产税的改革试点来摸索进行的。”易居研究院智库中心研究总监严跃进作出上述表示。在他看来,结合重庆和上海试点模式,房产税收取后的用途,是用于保障性住房,这本身也是“取之于民用之于民”。

对购房者有何影响
持多套房产者成本增加

征收房地产税的一个重要目的,就是为了调控房地产市场,为了降低房产的金融属性,回归到其本身的居住价值上。王玉臣告诉记者,特别对于持有多套房产的人而言,会增加持有的成本。所以,对买多套房的人会有较大的影响。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟也表示,征收房地产税能够避免对房价市场变量进行行政控制,同时也是一个好的市场调节长效机制,“改革试点或将全面鼓励刚性需求的释放”,他强调。

针对改革试点降低房产的

房地产税改革试点来了,专家详解背后深意

对咱买房租房到底有啥影响

10月23日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议作出决定,授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。试点期限为五年,试点地区征税对象为居住用和非居住用等各类房地产,不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅,土地使用权人、房屋所有人为房地产税的纳税人。此轮房地产税试点也是为立法以及未来房地产税的全面落地做经验准备,涉及方方面面。那么,对于普通购房者与租房者,或将产生哪些影响?



相关链接

专家建议房地产税设立免税金额

房地产税改革提速,相关工作加快推进。房地产税改革,绕不开也是目前最受关注的是住房如何征税。可选择的征收方式有多种,包括按住房套数、住房面积、住房价值等不同标准征收,综合考虑家庭和人均住房面积核定征收,各有利弊。小产权房如何征收房产税也是一个问题。

北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清认为,为避免涉房地产税法频繁修改,也为了适应居民追求更好生活质量的需要,建议减免标准适当放宽,按照每人

60平方米减免。对于居民和单位已持存量房超过减免面积部分征税,而不考虑是一套还是多套,只要超出减免部分都要交税。这样做的好处是易于操作,彰显公平。

中国社会科学院首席教授程恩富在接受记者采访时认为,要从实物和价值两个方面考虑政策安排。物价具有很大的区域差异,特别是房价,在一线城市每平方米高达10万元人民币并不鲜见;但是在四线城市,房价甚至不及一线城市的十分之一。从实物角度来考虑,一线城市人均住房面积更小些;从价格方面来考虑,一线城

市人均拥有住房的市场价值高得多。

在程恩富看来,按住房套数或住房面积不如按住房价值征收更合理。“最佳方案是根据不同地区的收入与房价,确定每位18岁以上公民一定的免税金额,让大多数居民不用交税,以免影响大多数居民的生活质量。当然,超出金额者应实行累进税率。需要注意的是,这种征税的主要目的是为了抑制炒房和住房贫富分化。”程恩富说。如果实行这种累进税率,房子越多、价值越高、面积越大可能交税越多。

据《中国经济时报》

是用来居住的,不是用来投资的。

对租赁市场有何影响
对房租稳定起积极作用

近些年来,打击炒房使得

房地产税呼声渐涨。不过,不少人也在担心,房地产税是否会增加租客的成本?王玉臣觉得,对租赁市场的影响要理性看待。

首先,房地产税会增加多套房屋持有者的持有成本,所以不少的房主会将房屋出售,会从一定程度上、在一定期限内降低房价,降低房屋的价值,降低购房成本。而购房成本的降低,也会间接影响到房租的价格,给房租的稳定起到一定的积极作用。

其次,不少炒房客其实并没有将手头的房子用于市场出租,而是将房屋处于闲置状态。当房地产税增加炒房客的持有成本时,尤其是当市场成交的速度下降时,一部分人为了止损或弥补持有成本,会将一部分空置的房屋抛到市场上进行出租,在短时间内会提高供方的房源量,改变房屋租赁的供需,对租户而言有了更多的选择,更多的机会。

他同时认为,这也有利于租赁市场的平稳,从某种程度上避免租金的大涨。

不过,上面两种证明的影响,会随着时间的推移而减弱,尤其是当达到一种新的平衡时,可能会更多地出现成本转移给租户的情况,“这也是立法的时候需要考虑和解决的一个问题。”王玉臣说。

上海重庆试点有何经验
模式不同但都有成果

2011年1月起,上海、重庆开始试点房产税改革,至今已有10年。整体来看,陈晟分析,还是取得了一定的经验。

王玉臣秉持相似的观点,他举例称,比如差别税率。“上海和重庆都是采用的差别税率,都有一定的免征群体,对于住房面积较小的老百姓而言,实际上不会产生影响,主要是针对大面积或高档住宅群体。比如,重庆的是针对高档住宅和别墅。”他向记者分析,差别税率在其他国家的房地产税相关税种上,也是普遍适用的一种方式。

实际上,不论是重庆模式,还是上海模式,收取的房产税都是用于保障性住房,“尤其是重庆,明确提出用于公租房的建设维护,有利于对弱势群体的居住保障。”王玉臣称,相比较而言,上海模式对于投资购房的作用,比重庆模式要稍大一些,毕竟两个城市的房价基础不一样。

他认为,重庆模式针对的是高档住宅和别墅,这些都给房地产税立法带来了不同模式的成果展示。

据央广网

中国东方资产管理股份有限公司山东省分公司关于山东城江焊业有限公司不良债权资产的处置公告

中国东方资产管理股份有限公司山东省分公司(以下简称“我公司”)拟对所持有的山东城江焊业有限公司不良债权资产进行处置,特发布此公告。

本项目债权涉及本金20,000,000.00元及相应利息、费用,担保方式涉及保证担保和抵押担保,项目位于山东省东营市。

具体项目情况详见附件:单户债权资产明细表。

特别提示:标的资产信息仅供投资者参考。就标的资产项下各笔债权及其附属担保权益的合法性有效性及时效,以及债务人、担保人现状等,请投资者自行调查及判断,东方对此不作任何保证。

标的资产的意向投资者须为具有相应购买能力的、在中国境内依法注册并存续的公司、企业或其他经济组织或中国境内自然人(不包括港澳台籍、外国(地区)籍自然人)。投资人不得为中

国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、国有企业债务管理人员以及参与本次资产处置工作的律师、会计师、评估师和财务顾问等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人,参与标的资产处置的中国东方资产管理股份有限公司工作人员或者国有企业债务人或者受托资产评估机构负责人员等的直系亲属。

受让意向者如需了解有关本次公告债权资产的详细信息,请登录中国东方资产管理股份有限公司对外网站www.sales.coamc.com.cn查询,或与联系人接洽。

有受让意向者请速与我分公司联系商洽。任何对本处置项目有疑问或异议者均可提出征询或异议。

联系人:高经理
联系电话:0531-86995565
邮件地址:gaoziyuan@coamc.com.cn

通讯地址:山东省济南市历下区经十路14306号建设大厦21楼

邮编:250014

对排斥、阻挠征询或异议的行为可向有关部门举报。

举报电话:010-66507825(中国东方资产管理股份有限公司纪委办公室);0532-58760779(中国东方资产管理股份有限公司山东省分公司纪检监察部门)

监管部门:0532-83895572(中华人民共和国财政部青岛监管局);0532-83079295(中国银行保险监督管理委员会青岛监管局)

特别声明:本公告不构成一项要约。

本公告的有效期限为自公告之日起十个工作日。
中国东方资产管理股份有限公司山东省分公司
2021年10月27日

单户债权资产明细表

序号	债权名称	所在地	币种	本金(元)	截至2021年10月20日利息(元)	担保情况
1	山东城江焊业有限公司	山东省东营市	人民币	20,000,000.00	3248,484.10	山东威迪车轮有限公司以自有房地产提供抵押担保(房屋用途为厂房、车间,建筑面积为9519.96平方米);自然人侯国兵提供连带责任保证担保。