

# 房屋空置税要来了?

## 国务院参事提议征收该税种,为啥要收? 怎么收?

房屋空置税要来了? 近日,国务院参事、住房和城乡建设部原副部长仇保兴在《参事讲堂》上发表演讲。根据演讲实录,仇保兴认为,应该对房地产进行分类,率先出台能够精准遏制住房投机的消费税、流转税、空置税,然后再从容地考虑物业税如何开展,“以达到理性遏制、逐步熨平房地产泡沫的效果”。

此观点引发了对空置税的热议。

### 房屋空置税要来了?

10月9日,国务院参事、住房和城乡建设部原副部长仇保兴提出,可通过征收空置税以遏制住房投机泡沫。这不是仇保兴首次提出空置税。今年4月11日,仇保兴在博鳌亚洲论坛上表示,房地产市场的调控手段在发生变化,由过去中央集中发力调控到区域分散调控,从行政命令调控到利用税收、信贷等工具调控,长远看空置税、消费税都会陆续出台。

空置税主要是针对空置住房。仇保兴提出,住房需求逐渐减少是未来的一个趋势。根据国际货币基金组织发布的报告,法国、日本等发达国家在城镇化率峰值过去之后,人均住房面积约为35-40平方米。我国绝大多数省份人均住房面积已经达到这个数值,这意味着我国三四线城市的住房空置率会逐步上升。

华夏新供给经济学研究院首席经济学家、原财政部财政科学研究所所长贾康在其微信公众号发表文章认为,以空置税促成房地产健康发展,是一个“美好的愿望”。但如何使空置税可操作,具体如何落实,是当前面临的挑战,目前还没有看到比较好的解决方案。

### 空置税怎么征收?

空置税简言之就是对空置的房屋收取一定的税收,在国外较为普遍,法国、澳大利亚、英国等很多国家均征收空置税。以法国为例,房子空置一年需缴纳房价的10%,空置2年缴纳12.5%,第三年则需缴纳30%,并且同时附加税金总额9%的手续费。

据香港特区政府官网,今年6月,香港宣布对一手房开征空置税,对空置一年或以上、未出租或自住的一手住房,按房屋年租金的200%征收“额外差饷”(即空置税)。

香港对于空置税的征收方法是,所有获发占用许可证达12个月的一手房业主,每年须向政府申报房屋的使用情况,若发现有房屋超过六个月时间未作居住或出租用途,该房屋会被视为“空置单位”,业主主要缴付空置税。

### 空置率到底有多高?

中国的房屋空置率到底高不高? 目前较为权威的统计数据来自西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心2014年6月发布的《城镇住房空置率及住房市场发展趋势》报告。该报告指出,2013年,我国城镇住宅的整体空置率达到22.4%,这一数值高于其他很多国家和地区。

中国家庭金融调查与研究中心主任甘犁对新京报记者表示,该中心在持续进行追踪调查,目前可以透露的是,2017年的更新数据与此前的数据相差不多。

另一个较为可信的数据来自于国家电网的调查。今年3月,原中央农村工作领导小组副组长兼办公室主任陈锡文在央视某节目的讲话中披露,以一年一户用电量不超过20度为“空置”标准,国家电网的空置率调查结果显示,2017年,大中城市房屋的空置率为13.1%,中小城市房屋空置率为13.8%,乡村房屋空置率为14.3%。

按照国际惯例,空置率处于5%-10%为合理区间,10%-20%是危险区间,超过20%为严重挤压。无论采用上述何种标准,我国空置率都偏高。

### 如何界定空置?

实际上,国内对于开征“空置税”的讨论已进行多年。然而,国内空置税却迟迟未获推进,至今从未出现在官方文件或表态中。其一大难点在于“空置”的界定,房屋空置率数据也一直没有系统的统计结果。

从具体的统计方式上来看,中国家庭金融调查与研究中心的调查方法是入户访问、电话访问,事实材料基本来自受访者的陈述。陈锡文透露的国家电网的方法是查电表,一年一户用电量不超过20度视为空置。这两种方式均存在可能被规避的“漏洞”。贾康在其微信公众号文章中表示,若半年或一年电表不转就是空置,要处理一下太容易了,在房屋内连上电器就能避开交电。靠居委会去监督更不可行,不可能做到全时段监督,并且如果出现居委会和房主说法不一致的情况,难以仲裁。

易居研究院智库中心研究总监严跃进提出了一种可能的界定方法:建议针对现房且全装修住房进行把控,交付钥匙后12个月内可以通过相关水、电、气等月度消费流量来界定。类似工作可以交由物业管理公司进行核查。若房屋没有出租,或者房屋本身缺乏必要的生活设施,类似厨卫等,则可以界定为存在空置嫌疑。

### 空置税能否抑制房价?

为何会出现空置的现象? 严跃进对新京报记者表示,从学术研究的角度,仅从现实情况观察来看,部分空置房是合理的空置,比如房屋交付到装修的过程、业主短期旅游造成的空置、房屋挂牌出租的时候合理的空置等。而部分空置则是投资投机行为所造成的,“宁可空置也不出租”的心态也存在。

中国家庭金融调查与研究中心2014年的报告指出了空置房的部分风险,除了形成了房产资源浪费之外,空置房还占用了大量金融资源。空置住房的信贷可得性(实际获得贷款家庭与有正规信贷需求家庭之间的比例)更高,获得贷款的规模更大。据推算,截至2013年8月,空置住房占据了4.2万亿美元的住房贷款余额。仇保兴也指出,中国民众的资产70%以上沉淀在房产中,而美国只有30%不到。

中国财政科学研究院应用经济学博士后盘和林对新京报记者表示,空置税的征收可以有效打击投机炒房行为,挤出投资性需求从而起到抑制房价的效果。同时,空置税可以促进租赁市场房源的释放,一定程度上有利于房租的合理回落,推动租赁市场的健康发展,房租回落也必将传导到房价上面。

(据新京报)

# “城市美容师”,请接受全城致敬!



▲市领导为“十佳城市美容师”颁奖 通讯员供图



▲环卫工人载歌载舞,庆祝自己的节日 通讯员供图

本报讯(记者 伍靖雯 通讯员 城关 黄蓉)换上橙色的环卫工作服,放下扫把,我们的环卫工人时髦着呢。昨天是湖南省第23个环卫工人节,我市各县市区的环卫工人

组队,在市委礼堂跳起了火热的广场舞,以此庆祝这个属于他们自己的节日。活动现场,我市也表彰了2018年度“十佳城市美容师”。

### 今晚请放下扫把载歌载舞

环卫工人广场舞比赛是株洲市城管委以“不忘初心·再出发”为主题,举办庆祝环卫工人节的系列活动之一。各县市区共有160名一线环卫工人走上舞台,展示良好的精神风貌和职业风采。来自株洲县的环卫大姐们,穿上带有精美刺绣的侗族服饰,戴上银色的头饰,跳起了《多嘎多耶》;荷塘区的环卫工人们化上精致的浓妆,穿上鲜艳的衣裙,随着《舞动中国》的旋律又唱又跳;株洲经开区的环卫们,则把日常的

工作场景以及对环卫工作的热爱之情融汇,在现场跳起了《快乐的清洁工》……

现场,环卫工人们还收到了市委书记、市人大常委会主任毛腾飞给全市8905名环卫工人写的一封信慰问信。他在信中向全市广大环卫工人致以节日的祝福和崇高的敬意,向关心、支持株洲环卫事业发展的职工家属和社会各界人士表示衷心感谢。

### 评出“十佳城市美容师” 还有“爱在环卫奉献奖”

活动现场,我市还对2018年度“十佳城市美容师”以及全市首届“爱在环卫奉献奖”的获得者进行表彰,并宣布“美丽的心灵——株洲文明城管在行动”摄影比赛获奖名单。

据悉,今年以来,一批爱心人士、机构通过捐款捐物、设立环卫驿站等形式,为帮扶、救助困难环卫工人做了突出贡献,带动营造尊关爱环卫工人、支持城市管理工作的良好氛围。为此,市城管委办公室设立2018首届“爱在环卫奉献奖”,

并呼吁更多爱心人士加入。

此前,株洲市摄影家协会的会员们走上街头,用镜头记录环卫工人、城管执法人员、灯饰工人、园林工人、市政队员等城管工作者的日常点滴,讲述“身边好城管”的动人故事。这些相片在现场展出,赢得阵阵掌声。

市领导冯建湘、谭可敏、朱庸靖出席活动并为“十佳城市美容师”颁奖。

### 新闻链接

#### 2018年度“十佳城市美容师”

龙雪平、李清云、李满梅、郭新明、杨再根、文红亮、丁春桃、刘江平、高其梅、罗怀远

#### “爱在环卫奉献奖”获奖个人(机构)

黄鹏、闵鲲鹏、李升云、周美生、郭靖钦、汤中华、强生天使志愿者联合会、博爱义工联合会、福居沅大酒店(排名不分先后)

### 环卫工故事

## “百万富姐”扫了23年马路

获得2018年度“十佳城市美容师”的环卫工人,有在一线工作超过15年的龙雪平、李清云;也有环卫系统的“新丁”刘江平、丁春桃……无年龄或资历,推选他们的第一要素,就是工作踏实、认真。

“做梦都没想到我会登上领奖台,很激动很开心,我只是做了自己该做的事情……”昨天晚上,领奖后的龙雪平显得既兴奋又有点不好意思。她说,要将这个奖与同事们一起分享。

今年52岁的龙雪平,已经在芦淞区环卫一线工作了23个年头。2000年,她开始担任钟鼓岭社区保洁任务组组长。这里地处商业繁华的市中心,保洁难度大、要求高,作为组长,不管是日常清扫保洁,还是烈日暴雨,她总习惯性地冲在最前面。有时接到任务,即便生病发烧,她也不肯休息。

环卫工作看似简单,其实繁重、艰苦,人行道缝隙间的瓜子壳、窨井

盖边缘的碎纸屑等,不仔细找很难发现,有时发现了也很难清理,甚至只能低头弯腰用手一点点抠出来。这么多年工作下来,龙雪平的肩颈、腰背都有一些劳损。

除了同事,很少有人知道,这个不怕脏、不怕累的环卫工人,其实拥有百万家产。正因为这样,她还经常帮助家里有困难的同事。看到有的同事生病舍不得花钱,她主动买药送饭。

为何能在这么辛苦的岗位上坚持这么久?“我就爱这份工作,看到大街小巷干净美丽,我打心眼里觉得高兴!”龙雪平说,如今市民们都主动维护市容环境、关心环卫工人,她觉得在这个岗位很有荣誉感和获得感。

龙雪平说,眼下株洲还要进行“厕所革命”,她和同事们都做好了准备,要为此“大干一场”。问她要坚持到什么时候?“等我拿不动扫把的那一天,我才退休!”

(记者 伍靖雯 通讯员 城关)

### 相关新闻

## 城区搞“厕所革命” 为环卫工提供300-400个休息场所

本报讯(记者 伍靖雯 通讯员 城关)昨天的活动现场,副市长谭可敏介绍,结合城区“厕所革命”契机,我市将通过多种举措,为环卫工人提供300-400个休息场所。

目前,城区的部分公厕,就设置了环卫工人休息室,里面还有空调、微波炉等设备。根据计划,到明年,株洲要新建200座、改造200座、社会开放200座公厕;打造具有株洲特色的“建宁驿站”;公厕日常维护保洁要

求达到“十净、十无”标准。

为感谢环卫工人的辛苦付出,昨天,株洲百货股份有限公司准备了不锈钢保温杯、电吹风、电炖锅等200份礼品,送给参加广场舞活动的环卫工人;株洲市中心医院为历届获得株洲“十佳城市美容师”称号的50名环卫工人提供免费爱心体检,包括血常规、内科、外科、彩超、心电图、X胸片等一系列检查。