



链滴

# 对于房产的小小看法

作者: [jetlan](#)

原文链接: <https://ld246.com/article/1375542962895>

来源网站: [链滴](#)

许可协议: [署名-相同方式共享 4.0 国际 \(CC BY-SA 4.0\)](#)



1) 房产种类多、房源不清。至少要全省联网，能查到各种房屋信息（包括小产权、福利房、保障房），否则何谈公平。注意：现在民众处于逐渐开化状态，而zf对网监控尚未到位，若有人爆料，可能引起蝴蝶效应，所以联网技术容易，推进太难。

2) 未得到人大同意。收税要通过人大投票，之所以zf能对一些地方试点房产税，因为有一次人大同意将收暂行税的权利交给zf(具体情况记不清了)。这意味着，要试点，可以；要正实行，先投票。个人认为人大已经不像以前，必然百分之百通过，而且人大中有不少既得利益者，也不少知道税收一定会转嫁给老百姓的人。所以缺少铺垫工作，很难通过。

3) 收税成本可能高于税收本身。这点重庆、上海试点初见端倪；房屋价值的标准无法统一谁能决定，是否会引起新的问题？

4) 远水难救近火。地方与慢慢等细水，不如一次性卖地、造城更能解决前任的财政问题，营造现任的功绩。

5) 土地非永久。其实土地是否永久不是问题（明确产权到期后到底怎么办，也是有必要的），问题在于：老百姓已经花了大量的钱购买70年的“租房钱”，交易税足够高了，如果再持有税，很难让人接受。不少西方国家土地是可继承的，但是有持有税和继承税，因此购买房子的费不高。

## 2、房产税可能会怎么征收？

如果采用莽夫模式不管三七二十一，收了再说，那么我无话可说，至少有很多做这项决定的人会丧失大量的利益，那么这平民陪着损失一点，也算为革命工作做出贡献了。

那最可能的征收模式是什么呢？

- 1) 对现房、期房征收。即已有房存量房) 不应该随便收（豪宅除外）。
- 2) 要避开刚需。即首房或一定面积的房，平安无事。
- 3) 明确征收的房屋类型、征的范围。
- 4) 要顾及全国的发展。比如，你在老家（外地）有，来北京买了一套，就不应该按两套征收，否则城镇化就完了。

简单的应对措施：

- 1) 一个省只能买一套；
- 2) 避免大面积的房子，最好选国民户型“两居室”；
- 3) 尽可能早买，尽量一次到位。

对于北京，我认为为了体现公平性，以及北京上述种种特殊性，房产税试点可能性不会太高，仍会以“堵”或者“不管为主。但是，世事难料，出现一些信号时，大家应该有所反应。个人觉得，最终极的信号是：常委公财产！否则，该干嘛干嘛去。

## \*如何指定房价软着陆的政策

- 1、告知一段时期（3个月或半年）后，网签过的房屋开始征收房产税（按省划分、以家庭为单位、套累进）。
- 2、在该段时期，尽量减少税费，但贷款、限购从。
- 3、时间点一到，新购房屋开始征收房产税。
- 4、房价稳定后，逐步放松前期制定的各种行政政策，如贷款、限购、限价等
- 5、凡是产权到期的房子（如果zf不收回用地），重新网签，动转换为征收房产税的房子。
- 6、凡是觉得无法持有多套房子，可以申请zf收购，用于公租房。
- 7、只建公租房，申请人按先级划分（先按个人收入划分，再结合父母或儿女资产考虑），单位可以建福利房，但只能卖给zf。
- 8、完善信息平台，逐步取代中介的职能。

预测趋势：

- 1) 房产税实行前：刚需会拥有贷优势；改善需求会拥有购房资格；多套房者会评估产权到期后房产税成本，判断是否降房价出售（如不出售，以后房子的价格下降，也是损失，目前租售比很低，国家投资公租房会使房租较难上涨）；发商会赶紧开盘。
- 2) 房产税实行后：刚需和改善需求会结合实际情况购房；多套房者只卖不买；开发商拿地价格下降（从流通税转为持有税）。
- 3) 产权到期后：所有的房子都是收房产税的，没有任何区别。转型完成。

## 如何投资

- 1、看清形势：北京>上海>广州>深圳等一线城市>二线核心城市（包括省会）或线周围城市>三线城市>四线城市。谁是一线二线之类的信息，请自行搜索。需要考虑以下因素
- 1) 人口流向。
- 2) 产、交通、医疗、生态环境（是否宜居，是否可能有地震、台风等灾害）、特殊资源（海、湖、山、温等等）。
- 3) 现在房地产开发情况，及未来规划。

## 2、自己一些问题：

- 1) 谁会买我的房子？
- 2) 买房人看重是什么？
- 3) 为什么他们现在不买这儿的房子？
- 4) 目前有多少人住？
- 5) 是否具有可替代的场所？

以北京为例：

- 1) 凡是想在北京立足的人，贩夫走到富贵名流。
- 2) 价格、位置、学区、楼层、户型、小区环境等，没有完美的户型，但可以减少硬伤。
- 3) 目前没钱；目前

