

## 名人侃房

叶檀：  
对高档房征房产税留破绽

日前，知名财经评论人叶檀表示，重庆对“高档房”征收房产税看似有的放矢，但细想不乏政策漏洞，高档房的保有环节被增加了成本，炒房的资金极有可能涌人普通商品房，从而导致普通商品房价格的加速上涨。假如宝马车主把住经适房的本事被用在了房产税征收中对“高档房”的规避上，显然与政策的初衷南辕北辙。

任志强：  
重庆房产税可能两天就没了

日前，华远集团董事长任志强表示，房产税作为税收的调整手段是合理的，但如果把它作为抑制房价的武器，不但目的不对，方法也不对，只可能在大家没有明确预期的短期时候实现。“重庆实行房产税，可能是昙花一现，就像此前的特别消费税一样，两天就没有了”。

冯仑：  
成功的创新就是将错就错

日前，在“第二届地产中国论坛暨2010中国房地产年度红榜评选”现场，万通地产董事长冯伦因其“立体城市”构想被评为“最具创意的地产理想家”。他的获奖感言是：创新难免挫折或失败，成功的创新就是将错就错。让理想再飞一会儿，追求理想，顺便赚钱，非诚勿扰。

潘石屹：  
今年全国楼市销售业绩  
不会下滑

日前，SOHO中国有限公司董事长潘石屹表示，2010年，对中国房地产开发商来说是丰收的一年，为政府缴纳了2.7万亿的土地出让金，销售了近10亿平米的房子，为城市化建设做出了贡献。他预计，尽管房产税已经一步一步地走近我们，但是2011年全国楼市总体的销售业绩不会有下滑。

贾卧龙：  
给力2011楼市调控再升级

日前，中华房商合作联合会秘书长贾卧龙表示，骑上了调控之虎的楼市在2011年注定难以轻松脱身，然而摆在楼市面前只有两条路，要么化身武松全力驾驭调控，降服猛于虎的房价，要么放手调控，等待蓄力反弹的房价与楼市撞个头破血流。2011楼市新旧夹攻，房贷偿付率告急，房产税预警，楼市调控不再是“不成功便成仁”的舍生取义阶段，而到了非赢不可的自断后路时期。

蔡为民：  
上海房产税跟谁收税？

日前，知名财经评论人蔡为民表示，传闻上海纯粹只是为了保护既得利益团体，房产税将采取“新老划断”征收方式，这会逼使消费者在房产税公告实行前，提早采取行动，先“伸头”买房，俟房产税出台后，则“缩头”不动，如此则政府要跟谁收税？

魏俊兴：  
土地违法问责“约谈”不给力

日前，财经评论人魏俊兴表示，土地违法问责力度太小太轻，不给力，警告、记过、记大过恐怕都未必能起到“处理一个，教育一片”的作用，只有降级、撤职处分才有威慑力。曾有县官“问清”违法用地的“成本”之后，觉得“划算”才违规的。如西部边陲的一位县委书记对记者说：“为了加快发展脚步，我宁愿做一些出格的事情。”

沈明高：  
楼市存在泡沫，股市将上行

日前，花旗集团大中国区投资研究与分析部主管、大中华区首席经济学家沈明高认为，2010年中国房地产投资占GDP比例已超过10%。这是发达国家和地区都没有达到过的、很高的比例。中国房地产市场的确存在泡沫，2011年中国股市或呈振荡向上的趋势。



**岛居生活 世界顶级奢侈品牌云集 见证璀璨时刻**

# 凤凰岛·岛居价值全球最美启航礼盛装揭幕

2011年1月11日，“中国符号·世界聚焦”岛居价值全球最美启航礼在中国三亚凤凰岛举行。世界奢侈品牌代表、全球各界名流、全国主流时尚媒体以及三亚市政府相关领导出席了盛典。晚会现场星光璀璨，整场活动由中央电视台著名主持人陈晨及梁永斌共同主持。盛典当日，凤凰岛国际养生度假中心全球启售。

在国际旅游岛建设提速的今天，作为三亚市“阳光海岸”的核心和南中国海的地标，凤凰岛是三亚的骄傲，填补了中国度假岛屿在世界版图上的空白。从海南海上旅游业和国际旅游岛建设来看，凤凰岛具有举足轻重的地位。此次全球启航盛典的举行，更是昭示着三亚旅游产业的国际化进程正在加速。

## 三亚夜空璀璨 见证世界奢侈品牌牵手凤凰岛

盛典现场精彩纷呈，来自世界各地的演出者同场献艺。在旋律与科技的碰撞中，大型激光竖琴震撼开场，一曲《凤凰岛——中国符号》奏响了盛典的前奏。大型国粹礼乐展演《茉莉花》，更是让富于东方韵味的旋律在这片神奇的中国岛屿上静静流淌。璀璨的焰火点亮三亚夜空，象征着盛典的盛大启动，照亮了整个中国海。

随后，三亚凤凰岛牵手世界奢侈品牌正式签约仪式举行，来自芬迪等世界奢侈品牌的代表与

三亚凤凰岛领导共同签约，为三亚凤凰岛喝彩，为海南国际旅游岛举杯。据悉，由三亚凤凰岛与全球奢侈品牌共同打造的全球精品艺术套房，针对品牌个性气质、价值精髓量体订制，以独一无二的专属成就独一无二的艺术收藏。为体现“Only for you”的专属性，每间全球精品艺术套房内都设有宽敞的客厅、餐厅、卫生间、多媒体室、健身房、桑拿房、温泉区、酒吧和日光浴室。无论是法国朗立克水晶的海星，还是镶嵌施华洛世奇水晶的卫浴控制面板，一切为你个人而存在，世界上再没有第二个岛拥有。不仅如此，一家全球擅长经营度假生活的高端酒店品牌，还将为凤凰岛带来同步国际度假岛屿的物业管理、管家服务和度假、养生定制服务。

同时，本次盛典也是三亚凤凰杯美女中国模特大赛总决赛的现场，30位模特佳丽同场竞技，角逐象征着美丽凤凰岛的“凤凰天使”称号。最终，获冠、亚、季军的三名参赛模特，成为了海上最美的“凤凰天使”。整场盛典在美丽的烟火中落下帷幕。

## 三亚凤凰岛，世界聚焦的中国岛符号

据悉，三亚凤凰岛在此次全球启航盛典前，便曾以“全球奢华定制生活”为主题，在杭州、鄂尔多斯、山西太原等地展开巡礼活动，通过对世界一流品牌专属产品设计的介绍，将岛居生活

的独特魅力展现于顶级豪富圈层面前，并以其生活的艺术引起了极佳反响。

历时“中国符号·世界聚焦”岛居价值全球最美启航礼12年填礁而成的凤凰岛，一直广受境内外媒体关注和顶级豪富圈层追捧。2008年，作为奥运火炬传递中国境内首站，三亚凤凰岛引发了境内外上千家媒体争相报道。2010年，三亚凤凰岛全球开盘仪式，创造海南地产的开盘销售新记录。2011年，三亚凤凰岛携手全球顶级奢侈品牌，更是将南中国海上地标的符号价值推演到极致。

“海上奇迹”三亚凤凰岛，全长1250米，宽约350米，占地面积547.8亩(约36.5万平方米)，坐落于三亚湾“阳光海岸”核心，四面临海，将三亚最美的22公里三亚湾纳为己有。三亚凤凰岛集超星级酒店及国际会议中心、国际养生度假中心、商务度假别墅、热带风情商业街、国际游艇会、奥运主题广场、国际邮轮港等七大项目于一体，凭借得天独厚的山海天风光和全季候度假旅游的条件以及完美的功能性，完美地诠释了中国原创建筑的卓越风姿，并成为东南亚首屈一指的度假胜地。

正如三亚凤凰岛主建筑设计师马岩松所说：“凤凰岛不是物质，是精神，总是寄托着人的梦想。”当你跨过那座395米的桥以后，你好像到了另一个世界，是一个生活、艺术和自然的奇迹，在凤凰岛上居岛，会是如何一种新奇而美妙的海上生活，只有岛居者们才能体会到。

## 特别观察

迈入2011年，楼市将怎样？诸多问题纠结在一起，每个人心里都有一杆秤。本刊为此摘选了一些政府官员、开发商、学者、消费者的言论看法，一起来展望2011年房地产市场。

## 2011年楼市新动向

### 房产税2011年会开征吗？

国务院发展研究中心研究员廖英敏认为，征收房产税可以增加房产的持有成本，尤其是增加购买多套住宅，空置不用等待升值获利者的成本，缩小投机炒作者的利润空间，利用经济手段抑制住房投机。

21世纪经济报道资深记者贾海峰认为，房产税2011年会在重庆或上海等少数城市的少数地段开展试点工作，全面大范围推广，需要几年的时间，因此不能说2011年就是开征房产税的年代，而只能说是推出房产税试点的时候。此外，由于是试点，对于房价的影响很小。

### 保障性住房会让老百姓摸得着吗？

链家地产副总裁林倩认为，住建部之前公布的信息显示，2011年保障性住房中公租房将占绝大部分，继续担当主流的角色。今年保障性住房中，公租房的比例大概为70%。问题是，非户籍人口的住房保障问题，以公租房为主的保障模式，是否能够接受，能覆盖多少，要看政府的决心和行动了。

财经评论人易宪容认为，增加保障性住房，将是政府让“房价回到合理价位”的主要方式，要化解当前国内房地产市场的矛盾或问题，就得采取“保障归保障，市场归市场”的住房供应“双轨制”的方式。

### 调控还会加码吗？

中体奥林匹克花园管理集团总裁陈顺认为，“国十条”等前期出台政策已经足够，关键还需要一个消化期。2011年主要会以继续今年

的调控政策为主，让这些调控政策的效力逐渐发挥出来。

华远集团董事长任志强认为，2011年房地产市场仍会是稳定的持续从紧的调控措施，至少在前半年会从紧，并根据经济的运行情况，特别是通胀的压力情况进行适度的微调。

房子还会是重点关注的投资渠道吗？贾海峰认为，2011年上半年，通胀仍将持续。房产仍是人们关注的投资焦点。由于房产价格在2010年并没有大幅度上涨，其2011年存在大幅度上涨的空间，因此房产仍被投资者看好。

交通运输部科学研究院博士刘向龙认为，当前通货膨胀相对来说比较严重，股市一直处在低位。种种迹象表明，目前房子还是看起来最保值的资产，所以在短期内房地产还将是人们的重点投资渠道。

### 2011房价怎么变？

陈顺认为，2011年的房价会比较平稳，不会出现大涨大跌。原因是两方面：一方面是国家的宏观调控，要求平稳房价；另外一方面是经济发展所面临的通胀压力，两相平衡，我认为最终会是房价平稳过渡。

任志强认为，2011年供给将继续增加，在原有基础数加大中，投资增速将迅速下滑，全年增速预计在15%—25%之间，约比2010年下降10个百分点以上。如现有政策不变，销售会有增长，价格会在竞争中波动，价格同比预计在上半年会下降，前低而后高，但成本压力推动环比会比2010年高。

## 博闻圈子

# 600元能租豪宅我也不买房！

近日，南方某大城市市长在一次会议上说：“我们的观念要转变，从有住房变成有房住，我工作了20多年，还没买房，现在住的是市政府的宿舍，在珠江帝景130多平方米，每月交租600元，当然，政府会补贴一部分房租。”此话一出，立刻引起网友热议。

网友们说，“我也想租130平米600元一个月的房，能租到这么一套，我肯定不买房！”“珠江帝景的房租起码六七千起价，怎么区区600元就能租得到呢，政府也补贴太多了！”

市长用自己租房住的事实，想要说服老百姓转变“一定要买房”的观念，却引来质疑，笔者分析有如下原因：

第一，像网友说的，珠江帝景的高档住宅区，130多平方米月租才600元，上哪儿找去？如此环境、面积、房租补贴的房子，老百姓也愿意租住一辈子；第二，老百姓租房，如果没有稳定的房源，谁能保证租住多长时间？而市长的公租房，只要他在这里工作，就可以永远租住下去的；第三，只要市长继续做官，无论今后调到哪里，一辈子都不愁住房的，甚至可以安排住宾馆呢，老百姓租房有这种稳定性吗？第四，

市长可能是因公租房合算而不买房，未必是买不起，如果想买，也是随时可以买的。

如此看来，市长和老百姓二者的状况差异很大，基本不具有可比性。

另一个问题就是信息的不对称。假如市长已经买了房子，甚至在另外的城市有房子，或者子女都已经另外买房居住，只有自己和夫人租住，恐怕也不具有说服力。你看上海吧，炒房区长康慧军受贿16套房，处长陶建国受贿29套房，局长陶校兴受贿30套房，在他们倒台之前，谁知道有这么多房？

市长可以不买房，那是因为他的住房有保障，他自己也坦承是因为有公款买单。如果说每一个公民的住房问题，都有健全的住房保障体系托底，自然没人会为高价房发愁。所以，无论从什么角度看，市长让人们转变观念，很难真正抚慰住房困难的公众，这和之前不少学者和官员劝人们去租房而不要非去买房如出一辙。

网络话语中对于市长在好地段租房并享受政府补贴的一些另类解读和羡慕表达，与其说针对的是市长的租房，不如说针对的是住房问题的弊端。

(徐立凡)

# 海南·恒大名都 欧式皇家御苑锋芒毕露显风华

——世界级皇家园林、豪华样板间即将盛大开放

恒大集团在海南的开山钜作——海南·恒大名都自从在元旦第14届海南冬季房交会首次亮相以来，短短两周时间，海南·恒大名都项目接待点已经迎来了众多岛内外的置业者慕名到访，接待现场一度出现了火爆的局面。据悉，广大购房者期待已久的海南·恒大名都欧式皇家园林、样板房即将于近日完美呈现。届时，各界人士即可莅临现场品鉴。

## 皇家园林实景呈现 欧式美景近在咫尺

### 满屋名牌9A精装 彰显名门望族的精神样板

海南·恒大名都汇聚了全国顶级的设计师，特创恒大独有的9A体系，在项目设计、施工、监理、验收等各个流程，与几十家国际品牌组成战略联盟，将6000余条“精品标准”贯穿其中。

本周日（2011年12月16日）海南·恒大名都样板房即将盛大开放，户型涵盖三房、四房、五房产品。既有精心设置的软装饰示范单位，亦有根据交楼标准打造的精装示范单位。在满屋名牌居室中，每一个细节的打磨都是精



挑细选后的优质品牌。

### 恒大精品获青睐，高性价比遭热捧

据了解，海南·恒大名都首期推出80—160■臻品户型，以满足不同消费者的需求，开盘前更是推出了特享开盘8.5折的震撼优惠。我们相信，凭借恒大的品牌实力和超高的性价比，海南·恒大名都将以“开盘必特价，特价必升值”的价值惠及每一个懂得品味生活的人。

# 海南颐和股份公司与卢浮宫酒店·金郁金香酒店集团举行签约仪式

2011年1月12日，海南颐和股份下属公司海南屯昌颐和酒店投资有限公司与卢浮宫酒店·金郁金香酒店集团签约仪式在海口喜来登举行。

卢浮宫酒店·金郁金香酒店集团是欧洲第2大、世界第8大酒店集团，在全球42个国家和地区经营管理着多达1000多家酒店，在法国等欧洲、北美、巴西和印度都有很高的知名度。

3500年前的欧陆文化至今为人所津津乐道，

煦。

海南颐和股份公司是由中国500强企业之一的吉林粮食集团、上市公司大族激光等国内知名企业联合成立的大型股份制企业，公司立足海南，辐射全国，专注于养生养老产业，以“亲情地产”和“银色童年主义”为产业文化，力争在5年左右的时间，打造全国领先的养老产业品牌。

由海南颐和股份公司投资建设的海南木色湖国际养生度假区项目位于海南中部屯昌县木色湖境内，距海口106公里，中线高速穿越屯昌木色湖，建成后将缩短到86公里，属海口经济圈，木色湖山清水秀，林木葱茏，环湖青山起伏，湖畔水草丰茂，水鸟成群，非常适合度假养生。

项目占地7000亩，未来几年内将建成拥有2个高尔夫球场、低碳风情养生小镇、2家五星级酒店、1家超五星级酒店，成为集山地运动、水上娱乐为一体的综合性休闲度假胜地，成就海南中部高端生态休闲项目的典范。

目前海南颐和的海南木色湖国际养生度假区已经开工建设，2011年年底即可面市。

最近，媒体纷纷报道重庆要对高档房征房产税了。据消息灵通人士预测，计入征收房产税商品房的建筑面积可能为144平方米以上，多套房建筑面积实施累加制，超过200平方米也可能被征收房产税。此外，房产税率可能为房地产当年市场价格的千分之五到百分之一点五。

在笔者看来，房地产税的征收不仅仅是调控房地产市场的另一项手段，而是让税收调节贫富差距作用的功能重新起作用的根本性改革，是中国式的劫富济贫。

贫富差距持续拉大既是影响社会稳定的主要因素，也是导致内需不振、影响中国经济可持续发展的主要障碍。

在中国，个人所得税已经由征收时的调节社会贫富目的，退化成了当前基本上只起到补给政府的作用。由于富人的各种逃税避税及其他一些隐瞒财产的方法，再加上对富人的税收过宽过低，个人所得税“劫富济贫”的功能基本丧失。而税务部门又找不到能够让真正的富人多缴税的可行办法。这也是中国社会贫富差距越拉越大的主要原因之一。



但征收房产税的消息仅仅是开始，接下来的问题会更繁琐，比如，征收房产税所涵盖的范畴是怎样的，如何避免隐匿房产现象的出现，所收房产税该怎样用于救济足够多的穷人，是否有助于地方政府不再依赖于土地财政，等等。这些问题的解决都需要更多深层次的思考以及更细致的技术操作。(刘戈)