

房产税试点待扩围 楼市调控“稳”字当头



北京自住型商品房 年内2万套任务超额完成

继19日国开东方25.1亿元夺得北京市魏各庄村地块,并全部配建自住型商品房后,20日,密云县水源路南侧土地储备项目A-2地块和门头沟区门头沟新城MC08-014/015地块也公开招标。日前,北京已经公开拍卖13宗配建“自住型商品房”地块,合计配建面积156万平方米。

“从目前土地数据来看,北京自住型商品房年内2万套的任务已经超额完成,预计全年可能接近3万套,这些住宅都将在明年二季度开始集中入市,对2014年下半年的冲击将非常大。”中原地产市场研究部总监张大伟表示。

张大伟指出,包括20日招标在内的14块挂牌未成交地块中,只有雁栖湖地块土地不包含居住属性,其他13个包含自住型商品房的地块建筑面积合计达248万平方米。“北京后续还将出让部分住宅类地块,全年供应的住宅类地块有望突破1500万平方米。”

北京市房协秘书长陈志表示,在北京密集推出自住型商品房用地的同时,北京市住建委与相关部门正在协调加快推进建设和销售进度。

“土地市场在三中全会后有所变化,‘京七条’及三中全会对市场的影响逐渐出现,开发商拿地积极性有所抑制。”张大伟表示,虽然20日的两宗地块都在远郊区,但从出价情况及出价企业的数量看,相比以往“温度”有所降低,地块最高报价与最低报价之间差距非常大,最高报价相比之前同类型地块的报价也有所降低,房企对后市的预期已经出现了变化。

据悉,北京房协日前表示,“夹心层”异常期待的自住型商品房摇号登记工作,最快将于本月底启动,近期还要进一步加大“自住型”的供地力度。北京房协还强调,摇号全过程将公证并接受政府部门监督;并严格购房资格审核,发现骗购的,一经查实5年内不得在京购房;此外,还将严格房屋质量和资金的监督管理,发现问题将从严查处。

(据《证券日报》)

十八届三中全会审议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》(以下简称“《决定》”)涉及房地产行业的内容仅寥寥数语,不过,结合有关部门近期动作看,楼市调控政策的思路调整正逐步明朗。分析人士认为,市场化与法制化将是未来楼市调控政策重要思路。房产、信用等基础数据统一平台建设,正是在为楼市调控政策制度化打基础。

从短期看,房产税试点扩围可能成为楼市调控政策切入点。当前多个城市已制定并上报房产税试点方案。房产税试点可能最快在岁末年初扩围。由房产税试点带动的房地产税收制度改革,将拉开房地产领域各项改革的序幕。

住建部政策研究中心研究员王珏林表示,实施上述改革的前提,在于房地产市场运行情况保持稳定。因此,短期之内,现有房地产调控政策将不会发生重大变化。

将纳入法制化轨道

王珏林表示,房地产调控政策的调整方向主要有两个:一是继续完善市场化调控的思路;二是在住房保障制度上寻求新的突破。后者在《决定》提出的“健全符合国情的住房保障和供应体系”有所体现。有关部门正在着手制定房地产调控长效机制,其思路主要遵循十八届三中全会就房地产领域所提出的相关阐述。

不过,上述进程需较长时间推进。王珏林表示,由于多项基础信息系统尚未建立,目前明确改革具体方案还为时尚早。

按照王珏林的观点,去行政化将是楼市调控重要思路。从实现方式上,在于待市场成熟时,通过不断完善法律和制度,以约束行政之手,实现市场自我调节,“这样的话,政府部门想管也管不了。”

之所以提出上述思路,在于未来房

地产市场环境的新变化。中信建投报告认为,在《决定》中,“启动实施一方是独生子女的夫妇可生育两个孩子的政策”以及“全面放开建制镇和小城市落户限制,有序放开中等城市落户限制”将对房地产领域产生中期影响。前者将为市场需求带来可观增量,后者有助于中小城市人口合理配置、盘活存量。

业内人士认为,房地产调控政策下一步的工作重点,将是继续推进个人住房信息系统、存量房评估系统、房地产征信体系等基础工作的完善。其中,个人住房信息系统建设和联网,已显得十分迫切,有可能在近期取得实质性进展。

健全法律法规是长期的过程。权威人士认为,当前房地产相关法律法规极为缺乏,更多依靠部门规章对市场进行调整,但这种规章往往难以顾及全局,缺乏长效性,实际效果不佳。

上述人士说,目前最为迫切的是,制定住房保障领域的相关法律。由于这项工作启动较早,因此此类法律有望率先出台。在房地产税制改革告一段落后,房地产税立法工作将随之推进。这位人士强调,推进住宅产业化相关内容有可能以法律形式呈现。现有《土地管理法》、《城市规划法》的修订,是重要内容。

税改将成突破口

在《决定》中,对于房地产调控最直接的表述是“加快房地产税立法并适时推进改革”。尽管《决定》未明确指出具体税种,但已露出房产税试点扩围端倪。业内人士认为,税制改革将成为房地产制度改革重要突破口。

从一些地方的动作看,对征收房产税已准备得较为充分。记者获悉,在上海、重庆率先推出房产税试点后,多个热点城市先后启动房产税试点准备工作。截至目前,不少城市已完成房产税试点方案的制定与上报。

分析人士认为,在增加持有环节税收同时,交易环节税种将会得到整合,从而实现简化和平衡。房地产开发领域相关税费有可能进行调整。

权威人士透露,未来一段时间,有关部门会推出相关措施推进改革。从短期看,政策更多是对土地供应、保障房、限购等现有措施的修补。房产税试点实现扩围,才真正意味着房地产制度改革大幕拉开。

短期内倾向“维稳”

尽管从长期看房地产调控思路是市场主导,但从短期市场形势看,限购、限价等手段恐难以马上退出。王珏林表示,要实现房地产制度改革,必须在市场保持稳定的前提下方可进行。由于当前市场仍处在波动之中,因此短期内政策层面不会发生重大变化。

多位专家认为,一线城市和多数二线城市的房地产市场需求持续旺盛,但供给存在较大缺口,房价仍有继续上涨动力。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,虽然十八届三中全会提出“建立城乡统一的建设用地市场”,但也明确了“符合规划和用途管制”的前提。宅基地暂时不会实现与国有土地同等入市、同权同价。小产权房不可能全面性转正。因此,未来五年,集体经营性建设用地即使实现入市,也不会大规模增加全国商品住宅用地,更谈不上冲击现有房价体系。

在市场供应难以在短期内增加情况下,以抑制需求为目的的行政手段仍有存在必要。近期,北京、上海、广州和深圳纷纷出台“加强版”楼市调控政策,在二套房首付和限购门槛等方面加码,以稳定房价。不少分析人士认为,在这四个一线城市先后出台“强化版”楼市政策后,不排除一些热点二线城市将进一步收紧调控。

(据《中国证券报》)

社会保障不能拆东墙补西墙

据媒体报道,近几年来,青海、四川宜宾、湖南湘潭等地纷纷出台政策,允许患有重大疾病的职工或其直系亲属提取公积金救急,甚至生活困难的人也可以提取。既然买房无望,钱闲在里面,那就做点好事,给一些看病急需钱的人救急。

在生命与住房之间,我们选择生命,这个理由足够强大。可公积金真的多到没处用了吗?大病的人为什么想着取公积金,那是医疗保障资金没能兜好这个底。

如果公积金把钱支援了大病,它又拿什么去兜好住房这个底?前段时间新闻还在说,公积金缺口巨大,买房的人想取钱、想贷款,得排队等几个月也未必能拿到。公积金自身难保,哪还有闲钱去救医保的急?

每一种保障制度,都是靠着全体成员互相往池子里补水、互相接济才能维持下去。它虽然是“我的钱”,也是大家的钱,没有大家的钱,也就取不出“我的钱”。所以,医保卡领域一直严打套现和购买生活用品,救命钱只能用来救命。现在医保资金缺口巨大,更要堵住被挪作他用的漏洞,公积金同样如此。资金富裕,不是保障资金灵活挪用的理由,高速公路应急通道就是例子,应急只为万一而备。

因此,各种保障资金只能各司其职、各管其事,大病没钱要救火的也应该是大病医保,保障资金如果只顾眼前,拆东墙补西墙,真正需要发挥保障作用的时候,谁来救它的急?

眼下最该做的是政府部门加大各个保障领域的资金投入力度,夯实保障家底子,看好居民钱袋子,而不是让大家一遇到困难就病急乱投医,牺牲自己的一种福利成全另一种福利。

(何刚)