

宅基地不属于经营性建设用地

未来几年内不能与国有土地同等入市

宅基地上小产权房无望转正

中国 2020 年前的政策路线图《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》)终于揭幕,并带来了极度惊艳:几乎学者呼吁的所有改革都得到了眷顾——IPO 注册制、民营银行、土地改革、户籍、农民住宅等,就连国企改革也有重大理论创新。毫无疑问,可以预见未来的七年里,中国经济将进入再造阶段。那么,和我们息息相关的股市、楼市、金融等领域会发生什么样的变化?在这场改革盛宴中,我们又该如何寻找机会?对此,本报根据《决定》中相关的内容进行系列解读报道。

对于房地产行业,《决定》中受关注的除了“要加快房地产立法并适时推进改革”外,还有《决定》中明确的“建立全社会房产、信用等基础数据统一平台,推进部门信息共享”,以及有关城乡统一土地市场和农宅交易等。

“房产税”变“房地产税”

《决定》并没有明确提起房地产调控,对房地产业是否是支柱产业也没有提及。对唯一的房地产立法和推进,业内也有不同的解读。

从定义上来看,房地产税包括:营业税及附加、契税、印花税、个人所得税、土地增值税、房产税和城镇土地使用税。“如果是房地产税改革,则不能简单理解为要推进、征收房产税。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,没提房产税而是换成了房地产税,有两种可能:一是指代整个房地产税收体系;二是将房产税换一种概念:房地产税。正如 2003 年至 2009 年时一直说的是物业税,2010 年转而只提房产税。“房产税如何推进和征收,关键在于立法,即走人大流程,整体来看还有很长的路要走。”但清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵对房地产税理解更为积极,认为房产税将会全面推广。

小产权房暂无转正希望

相对于房产税的模糊表示,此次《决定》对于土地市场供应的表述更多。《决定》要求建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价。建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,合理提高个人收益。完善土地租赁、转让、抵押二级市场。

杨红旭认为,这条政策长期看将显著影响房地产业,但短期看仍然困难重重,尤其是最重要的宅基地,目前仍没大动作。而宅基地不属于经营性建设用地,所以未来几年内不可能实现与国有土地同等入市。而工业、商业、综合等性质的经营用地,有望实现入市。“主要与宅基地相关的小产权房,暂时也看不到转正的希望。”杨红旭强调。

农宅交易得到确认

虽然宅基地不能入市,但是农宅交易得到了确认。中国人民大学农业与农村发展学院院长温铁军认为,宅基地仍是集体所有,农民拥有的是使用权。农民住房可以交易,这就跟城里人交易住房的道理是一样的。农民的房子可以像城里人的房子一样进行买卖,农民的土地承包权可以入股、抵押,这些是突破。但同时,也有业内人士表示,这对农民来说,或许也具有很大的风险,因此,需要相关的配套政策尽快出台。(范辉)



新闻 内 存

《决定》有关土地和房地产的条文

关键词:房地产税

原文:加快房地产立法并适时推进改革。

关键词:农民住房

原文:慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,探索农民增加财产性收入渠道。建立农村产权流转交易市场,推动农村产权流转交易公开、公正、规范运行。

关键词:房产信息平台

原文:建立全社会房产、信用等基础数据统一平台,推进部门信息共享。

关键词:土地改革

原文:建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价。保障农民公平分享土地增值收益。

关键词:农村宅基地

原文:保障农户宅基地用益物权,改革完善农村宅基地制度。

关键词:住房保障和供应体系

原文:健全符合国情的住房保障和供应体系,建立公开规范的住房公积金制度,改进住房公积金提取、使用、监管机制。把进城落户农民完全纳入城镇住房和社会保障体系。(范辉)

购 房 提 示

“市场归市场 保障归保障”

从行业来说,《决定》几个方面的改革推进都将深刻影响房地产行业。但对个人来说,最关心的几个问题无非是:第一,房产税什么时候开始征收?收多少?存量还是增量?第二,房价未来是涨是跌?房子还能不能买?未来是买商铺划算还是继续投资住宅?在哪里买房能够有更好的收益。

本次《决定》对房产税开征没有明确说法。目前,房产税正在上海和重庆两地试点。在《决定》之前,住建、财税部门都先后吹风要扩大房产税试点。北京是否进入第二批房产税试点城市目前还没法确定。

《决定》中没有提及房地产调

控,但《决定》一大亮点是市场决定作用。结合建立《决定》中“健全符合国情的住房保障和供应体系,建立公开规范的住房公积金制度,改进住房公积金提取、使用、监管机制”这些内容,业内不少人将此理解为“市场的归市场,保障的归政府”。从北京今年提出的调控方向来看,北京无疑先行一步了,即低端有保障、中端有政策、高端有控制,简单而言就是低收入人群纳入保障房体系,未来主要靠租房解决居住难题;高端商品住宅价格由市场决定;中间夹心层政府给予一定支持,比如说加大自住型商品房供应——此类房价比周边低 30%。

(据《北京青年报》)

链接>>相关资料

小 产 权 房

指没有国家发的土地使用证和预售许可证,购房合同国土房管局也不备案,业主的相关权益也不受法律保护的自建房屋。

(据《北京青年报》)