

2013年11月29日 星期五
责任编辑:王娟 电话:6203145
版面设计:陈艳 校对:臧华

十年楼市调控之大变局

透视顶层设计下的住房政策新路



看似没变,其实已大变。在党的十八届三中全会全面深化改革若干重大问题的决定中,对于“房价”“房地产调控”等热点话题虽未置一词,但有关“建立城乡统一的建设用地市场”“把进城落户农民完全纳入城镇住房和社会保障体系”以及“加快房地产税立法并适时推进改革”等重大基础性改革举措,被专家视为顶层设计下的住房政策新路。

检索 1998 年住房制度改革以来的历届三中全会决定,比自 2003 年开始为抑制房地产过热而采取的各种调控措施,会发现,房地产调控政策正在经历十年来未有之大调整。

在上海、重庆两地试点两年多的房

税真的要来!

十八届三中全会决定中,“加快房地产税立法并适时推进改革”的表述,顿成热议焦点。市场人士、学者专家纷纷解读,认为这意味着房产税试点即将在更大范围展开,有的甚至对房产税开征的时点、税率、减免额度作出预测。

细察之,十八届三中全会关于房地产税改革的决定,与十六届三中全会提出在条件具备时开征物业税相比,指向更为明晰,任务更加紧迫。

房地产税改革究竟会带来什么?

从各国案例看,房地产税作用有三,一为地方政府提供财政收入来源,二可调节社会贫富差距,三能增加持有房屋成

本,一定程度上影响楼市预期。

“房产税改革是我国新一轮房地产调控的制度建设内容。”财政部财政科学研究所所长贾康说,其目的并非单纯为打压房价,实质上是经济调节杠杆。或许,房产税难以改变未来伴随城市化进程的房价上涨趋势,但一定有对冲房价上升、减少泡沫的效应。

联合国经济与社会事务部全球经济监测中心主任洪平凡认为,作为市场经济国家普遍征收的税种,房地产税既能稳定地方政府的财政收入,也能对调节贫富差距起到一定作用。这就意味着,税收工具是房地产政策的重要组成部分,但不是全部。(据新华网)

治理“小产权房”不能光靠查处

24日,国土资源部、住房城乡建设部联合召开坚决遏制违法建设、销售小产权房问题视频会议,部署小产权房整治工作,“对在建、在售的坚决叫停,并依法查处”。在22日,两部委还联合下发《关于坚决遏制违法建设、销售小产权房的紧急通知》。这是官方又一次明确强调小产权房不存在“转正”的可能性。(11月26日《新京报》)

十八大三中全会后,由于农地流转问题而使小产权房的讨论热闹非凡。而有关部委短短3日内对在建、在售“小产权房”治理,就进行两次相关部署,并迅速拆除、移交一部分小产权房违法的人和事,对于小产权房的重视可见一斑。

小产权房的产生源于本来应该属于农民或农村集体的收益被政府和开发商强行拿走,农民或农村集体于是绕开政府自己开发,携低价优势杀入到商品房的市场竞争中来,他们在国家有关部门和地方政府的一再禁止和打压下,顽强地生存壮大,或明或暗地地、在、售,小产权房从无停止。小产权房的巨大存量,使政策陷入进退两难的局面。

按照我国现有的《土地法》等法律法规的规定,集体土地不能直接对集体外群体交易,即禁止买卖,只能在集体内流转,而集体内的简单利用,如单一粮食种植、低附加值作物种植,注定了这样流转的低价值、低收益。法规政策导致了农民集体土地收益现实的大幅减少。

反过来讲,要想有效遏止和阻断开发商或农民在集体土地上违规建小产权房,提高农民土地收益无疑是一条根本的对策。就目前情况看,提高土地补偿金将是提高农民土地收益的一个最主要渠道。其在有效提升集体土地收益的同时,也事实上提高了小产权房开发的成本。成本提高,也就意味着开发收益的降低。而收益降低,就从根本上有效降低了违规开发小产权房的冲动。

当然,要想让这一设想真正能够发挥效力,就要在修改现有的土地制度上下功夫。如在土地管理法中或者配套的《农村集体土地征收补偿条例》中,对集体土地征收的交易制度进行明确的规定,如建立土地征收(出让)集体议事、征收转让规模、补偿价与最终拍卖价比率等集体土地征收(交易)制度,真正让集体土地与相关市场价格联动。同时,辅以严格的罚则和监督检查,严防损农事件发生,确保农民根本利益。

此外,就提高农地收益而言,还有更广泛的途径。比如,加快赋予符合政策的集体土地建房、租赁、交易权,进一步发展家庭农场、优化农业结构、发展观光农业等,大幅提高农村等集体土地流转和使用收益。农民的集体土地收益切实大幅增加了,而且还是持续的长久受益,恐怕不用遏制,小产权房也不会长久热度不减。

因此说小产权房不仅仅是一个房地产市场问题,还是一个牵扯更大范围的制度完善、农业结构优化和转型、帮民致富等更深层次的问题。这不仅牵扯国土、住建等房地产管理部门,更与农业等支持“三农”发展部门密不可分。(余明辉)

福州跟进

地方楼市调控“集团”扩至 13 个城市

如雨后春笋般,楼市调控阵营还在不断壮大。

11月27日,福州市人民政府办公厅发布《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》,标志着福州加入到房地产调控大军中。至此,出台调控政策的城市已达13个。

“虽然不断有城市出台新的调控政策,但是相对于一线城市,二线城市的调控力度明显减弱,很多说法比较模糊,只是一种表态,真正的落地执行还有一定的距离。”交通银行金融研究中心房地产行业研究员夏丹在接受《证券日报》记者采访时认为,本轮调控的示范意义大于实际意义,让市场预期转向观望,明年房价有可能还会反弹。

据悉,上周南京、武汉、厦门等涨幅居前的二线城市再次被住建部约谈。据一位

内部人士称,此次约谈与8月底的那次不同,此次住建部要求涨幅较高的城市房管部门相关领导,甚至有的城市是副市长带队,亲自到住建部进行汇报。这次上面给的压力很大,其中的核心问题就是如何能在年底就房价涨幅向社会公众做一个交代?

业内人士指出,按照今年2月出台的国务院关于楼市调控的“国五条”要求,全国省会城市除拉萨外要制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。按照这一要求,多数城市年度目标定为2013年度新建商品住房价格增幅不高于年度城镇居民人均可支配收入实际增幅。但在连续数月上涨的房价面前,部分城市的房价涨幅早已超过城镇居民人均可支配收入实际增幅,出现了“倒挂”情况。

根据福州统计局最新统计数据,1月~9月福州市城镇居民人均可支配收入为

24460元,比上年同期增长9.2%;根据国家统计局最新数据,福州10月份新建住宅价格同比上涨12.6%,这意味着福州城市居民年平均可支配收入涨幅已经赶不上福州住房价格的涨幅。

“限购限贷只是治标之政。”中国房地产研究会副会长胡志刚认为,应在保障低端需求的基础上大力建设住房租赁市场,转变思维充分利用好交易和租赁两个市场,才能形成“住有所居”的系统性解决方案。

国务院发展研究中心研究员吴敬琏认为,房价的涨和跌都由供求关系决定。买房者现在分为两种,一种是投资者,想投资增值;一种是消费者,想有住房。从长期来看,房价最终由消费者决定。所以政府应该尽量让市场起作用,不宜过多干预房价,免得顾此失彼,从而抬高其他方面的物价。(据《证券日报》)