



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”“加快房地产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10年来未有之大调整。

房地产税:并非打压房价,但有利减少泡沫

在上海、重庆两地试点两年多的房地产税真的要来了!

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,成热议焦点。市场人士、学者专家纷纷解读,认为这意味着房地产税试点即将在更大范围内展开,有的甚至对房地产税开征的时点、税率、减免额度做出预测。

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,在一定程度上影响楼市预期。

“房地产税改革是我国新一轮房地产调控的制度性建设内容。”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,房地产税难以改变未来伴随城市化进程的房价上涨趋势,但一定会有对冲房价上升、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。

改革视角下的调控新路:从“调短期”到“利长远”

业内认为,对于年内部分城市高达30%的房价飙涨,政府不再从压低“需求”着手,而是调整思路增加“供给”。

曾参与上海市住房制度改革的浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心主任李战军判断,梳理全会前后中央关于房地产的表态可见,楼市调控政策已出现三大调整:坚持市场化改革方向;构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系;政府工作重点在做好保障房的建设和分配,形成各方共同参与的格局。

回望中国房地产市场的来路,对这一调整的认识将更为深刻。

1988年,国务院印发住房制度改革实施方案。10年后,1998年7月3日,新中国住房制度史上的分水岭出现:福利分房在制度上寿终正寝,市场化住房消费由此启动。

在住房分配货币化改革、积极财政政策等一系列政策措施激励下,到2003年,中国房地产业逐渐成为支柱产业。同时,楼市投资过热、投机需求冒头,央行开始收紧银根。从此,楼市开始了“过热—调控—通胀—再调控”的循环。

此后的历年调控,大多突出限银根、限地根、限交易,其间也曾提出全面治理楼市,增加供应端、构建多元化体系,但很快又回到调控房价上。如何建立真正的长效机制?

业内人士分析,一系列重要讲话透露出中央的应对之策:政府和市场住房供应体系并举,由堵转疏,增加供应,逐

步化解当前房地产发展存在的问题。

第一,在供应端,从供地这一源头着手,增加楼市供给。“加大供给”在未来房地产市场长效机制中具有重要权重,而建设用地的优化则是未来土地政策的重要取向。

事实上,国土资源部数据显示,今年前三季度全国住宅用地供应远超近5年同期均值,同比增约30%。

第二,在需求端,“把调节人民群众住房需求放在重要位置,倡导符合国情的住房消费模式”。华创证券分析认为,这意味着推进房地产税改革、扩大试点已近在眼前。

第三,在手段上,调控回归市场化方向,同时实行两分法:商品房强化市场化运行,保障房需要政府调控。

十八届三中全会决定,让市场在资源配置中起决定性作用,同时更好地发挥政府的作用。北京大学房地产研究所所长陈国强等专家认为,未来的楼市调控长效机制的一个大方向应是逐步淡化行政手段,回归市场化。

住房政策的顶层设计

“加强顶层设计,加快建立统一、规范、成熟、稳定的住房供应体系”,是深化房地产改革的必然要求。

十八届三中全会召开前夕,受邀在中央政治局集体学习会上授课的清华大学教授刘洪玉曾指出,有许多房地产调控政策是为了应对市场出现的短期问题,政策随市场环境的变化不断反复、叠加,未形成科学、合理、清晰的政策体系。一些政策短期内似乎取得了效果,但从长期来看,又引发许多新问题甚至是更严重的问题。

如何破局?亟须顶层设计。综合专家观点,这一顶层设计至少已包含:“一个目标”,即满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居的目标。

“两大体系”,即构建以政府为主提

供基本保障体系和以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。

“四种关系”,即加快推进住房保障和供应体系建设,要处理好政府提供公共服务和市场化关系、住房发展的经济功能和社会功能的关系、需要和可能的关系、住房保障和防止福利陷阱的关系。

“三个支撑”,是指中国房地产政策的完善还需经济、社会和政治等体制上的切实改革相匹配,包括:改革考核体系、完善土地政策、革新财税体制等。

洪平凡说,与他国不同,中国房地产还涉及诸如户籍、土地财政、征地等复杂因素。这些问题的核心之一在于地方政府的“土地财政”,开发商赚取利润,而政府收取高额的出让金。高地价、高利润下,高房价在所难免。

如何拆解这一利益链?根本一点,革新考核体系,“去GDP崇拜”。十八届三中全会决定,完善发展成果考核评价体系,纠正单纯以经济增长速度评定政绩的偏向,更加重视劳动就业、居民收入、社会保障、人民健康状况,同时把进城落户农民完全纳入城镇住房和社会保障体系。

与此同时,还需完善土地制度,革除土地财政的弊病。正如国家行政学院经济学部许正中教授所说,有的地方是“一房多吃”,既吃土地出让金,又吃转让住房的交易税、个税。这既有先前过分考核GDP所催生的地方投资冲动,又有地方财权与事权不匹配所导致的“借地生财”的原因。

对此,十八届三中全会的决定逐条提出解决之道:一方面,深化财税体制改革,建立事权和支出责任相适应的制度。另一方面,完善土地制度,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,并与国有土地同等入市、同权同价。同时,建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制。这为限制地方对土地收益的攫取提供了制度安排。(据新华社上海11月27日电)

让发展的脚步更加稳健有力

——学习贯彻党的十八届三中全会精神之五

河南日报评论员

党的十八届三中全会明确提出,全面深化改革,必须立足于我国长期处于社会主义初级阶段这个最大实际,坚持发展仍是解决我国所有问题的关键这个重大战略判断,以经济建设为中心,发挥经济体制改革牵引作用,推动生产关系同生产力、上层建筑同经济基础相适应,推动经济社会持续健康发展。

学习贯彻十八届三中全会精神,我们要从河南实际出发,紧紧抓住发展不放松,全面审视、衡量、调整、完善、提升发展思路举措,实施粮食生产核心区、中原经济区、郑州航空港经济综合实验区三大国家战略规划,围绕打造富强河南、文明河南、平安河南、美丽河南,全面深化改革,进一步全面提升发展思路、发展举措,让河南发展的脚步更加稳健有力。

当前,我省正处在爬坡过坎、攻坚转型的关键时期,人多底薄基础弱、人均水平低、发展不平衡的基本省情尚未根本改变,经济发展质量效益不高、综合竞争力不强、发展方式粗放、资源环境约束加剧等问题依然存在。只有用好改革开放这个重要法宝,坚决破除各方面的体制机制弊端,才能破解这些问题,更加有效地调结构、转方式、惠民生,推动河南加快发展、转型发展、可持续发展。

以深化改革继续促进粮食生产核心区建设。作为农业大省的河南,“三农”中蕴含着巨大的发展潜力,要加快发展和完善新型农业经营体系,鼓励土地流转,鼓励合作经济,先行先试,赋予农民更多财产权利,推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置,完善城镇化健康发展体制机制,释放出农村巨大的发展活力。

以深化改革继续促进中原经济区建设。要发挥市场配置资源的决定性作用,更好发挥政府服务、调节和市场监管作用,加快实施转型升级,着力打造先进制造业大省,全面提升服务业发展水平;科学推进以人为核心的新型城镇化,健全城乡发展一体化体制机制;深化科技体制改革,增强自主创新能力。

以深化改革继续促进郑州航空港经济综合实验区建设。要推陈出新,优化软硬环境,完善载体和平台,按照自由贸易区方向探索先行先试改革,带动全省形成全方位宽领域多层次开放格局。

我们要围绕“富强河南”建设深化改革,把握经济体制改革这个重点,充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用,加快培育产业集聚区科学发展载体和现代产业体系、现代城镇体系、科技创新体系,构建开放型经济新体制,打造河南经济升级版。围绕“文明河南”建设深化改革,推进社会主义核心价值观体系建设,倡导做文明人、办文明事。围绕“平安河南”建设深化改革,创新社会治理体制,夯实平安建设的组织基础、群众基础、社会基础。围绕“美丽河南”建设深化改革,推动生态文明制度建设,以机制创新促进资源节约、环境保护、生态系统建设,建设天蓝地绿水净的美好家园。

我们只有深化改革,攻坚克难,扭住发展,矢志不渝,走好“不牺牲农业和粮食生产,不牺牲生态环境,工业化、信息化、城镇化、农业现代化协调同步”科学发展的路子,才能加快中原崛起,实现河南振兴、富民强省,为中华民族伟大复兴做出更大贡献。



养生洛河畔 度假君河湾

THE ROYAL BAY

君河湾

世界级湾区度假豪宅

被工作怠慢的亲情 君河湾还给你

那些曾向家人许下的誓言,如今在君河湾一一兑现,洛阳东部宜居的生态水岸豪宅,双湾环绕,双园拥簇,全水系主题社区,300米超宽楼间距,泳池、篮球场、咖啡屋、儿童乐园等配套设施完备,风情商业街、星级会所、国际幼儿园,带来一站式生活体验,实景社区现已惊艳呈现,君河湾,为心存所爱的人而候



▶ Sept 28th 2:00 p.m. 实景拍摄

- THEME RESORT COMMUNITY 度假主题社区
- SHANGHAI BAY DOUBLE PARK 双河湾双公园
- METERS OF FLOOR SPACE 300米楼间距
- REAL SCENE VIEW 实景现房
- THE LAKE SCENE 湖畔情景会所
- CENTRAL LIVING SHU 中央活水岛墅
- THE OUTDOOR SWIMMING POOL 室外无边际泳池

限量加推: 80平方米~140平方米珍品房源 买房送房: 109平方米两房变三房 141平方米三房变四房

来访有礼: 到访客户即可转动“幸运转盘”领取“暖心礼品”

80882222/3333/5555

项目地址: 滨河北路洛河与瀍河交汇处 | 开发商: 旭升地产 | 方案规划: 美国威尔考特建筑设计事务所 | 景观设计: 瑞典西林景观公司 | 营销代理: 点石置业 | 品牌推广: Twiter 软文管理



君河湾官方微信

河南商报季刊Y3-011号