

房产税

大户型、超大户型项目投资空间将大幅缩小

问:房产税在《决定》中提出,而房产税成为近来的热词,很多读者并不清楚两者有何不同。

答:其实是这样的。所谓房产税,它分为交易环节税种和持有环节税种,前者主要包括契税、个人所得税、营业税、印花税等,而后者目前主要指房产税和遗产税。在我们看来,交易环节税种执行多年,缴税范围、缴税条件、税率等要素已基本成熟,其改革空间相对较小,因此全会中所提需“推进改革”的

应是近两年以来被广泛热议的房产税。

问:房产税推进已出现在十八届三中全会《决定》这样等级的全国最高纲领性文件中,这会对相应省份的房产税推进有何影响?与已经试点房产税的上海、重庆相比呢?

答:后续诸多省份跟进试点的可能性将大幅增加,相对积极的城市恐怕很快就会相应举措出台,如果短期内跟进的城市数量较多,尤其是北京、深圳等核心城市出台试点,即便依然停留在上海和重庆的力度水平,但对市场氛围也将形

成一定冲击。

问:您认为,《决定》中明确提出“立法”,意义何在?一旦房产税进入立法程序,这又意味着什么?

答:《决定》中明确提出“立法”,这在以往所有关于房产税的官方文件中都从未出现过,其意义与多年单提“加速推进”有本质区别。一旦房产税进入立法程序,对其正当性就再无质疑,意味着其作为房地产市场长效机制的地位确定,未来即便向存量房领域铺开,酌情提升税率也属顺理成章。

问:房产税会改变民众

的购买选择吗?

答:我认为,全面落实的房产税将大幅削弱投资不动产的投资空间,降低市场投资投机需求比例,以其替代行政性政策调控,有利于市场稳定发展。另外,此税种会改变中国中产阶级及富豪阶级投资物业时的选择习惯,大户型、超大户型项目投资空间将大幅缩小。

《决定》论述

◎加快房地产立法并适时推进改革,加快资源税改革,推动环境保护费改税。

农用地入市

将推动农民市民化 增加市场有效需求

问:“建立城乡统一的建设用地市场”,自十八届三中全会公报发布之日起,就成为了房地产行业最关注的话题之一,《决定》中再提到关于“农村集体建设用地实行与国有土地同等入市、同权同价”,更使行业内一片热议。

有一个主流观点“农地入市将缓解城市商品房市场供求矛盾”,对此,您是怎么看的?

答:首先,短期内农村集体建设用地入市,不会以现有城市建设用地总量重建为基础,更不可能以城镇国有建设用地贬值为代价,在目前的体制之下,农地也不可能完全跳开地方政府卖给城市的消费者建造商品房,更多地是让农民、受让方、政府三方一起进行协同交易,因此,类似农地入市全面冲击当前城镇土地供应体系的观点是过于超前的。

其次,当前三中全会所提的农地入市,更多的是出于农村土地价值增厚和“增加农民财产性收入”的考虑,而从这个层面上讲,对于城市房地产市场而言将意味着新进城的可能拥有更充足的购买力,其无疑将构成利好。

总体而言,土地流转改革短期内不会冲击城市房地产市场供求结构,但有利于促进农民市民化,对城市市场有效需求规模增加有正面作用。

问:城市市场房地产规模增大的过程中,会碰到什么问题吗?

答:压力肯定是有的,这表现在三个层面。

首先,独立型中小城市房地产面临压力,因为这些独立的中小城市只能靠自身的发展,外来的力量小得多,所以它的增长速度和国民经济发展速度差不多,要期待和大城市类似的增长还是有压力的。

其次,房产税的推广。从长期来看,对持有环节还是有一定的影响,这些影响将直接的对房地产产生作用。

最后,房价快速上涨。一个产业涨得太快并不是有利的现象,一个合适的涨幅才是行业从业者最想看到的,所以房价快速上涨,从某些方面将给房地产行业带来一些问题。

《决定》论述

◎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土地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价。缩小征地范围,规范征地程序,完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。

◎赋予农民更多财产权利。选择若干试点,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。

“单独二胎”政策

“单独二胎”政策改善购房家庭特征值得企业关注

问:猜测多年的“单独二胎”政策在十八届三中全会报告中正式落地,可以说这房地产的增量将会有个绝对的增长吗?

答:该举措酝酿多年,主要应对我国当前正在消退的人口红利,对于房地产市场

来说,放开“单独二胎”政策短期内对市场需求不会出现绝对量上的增加作用。但在局部会改变一部分生育二孩家庭的购房需求偏好,这部分人群主要集中在经济发达的一二线城市,以30-40岁的中产阶级家庭为主,其购房需求类型多为中高档改善型需求。

问:那您认为房地产商该如何应对新的“单独二胎”政策?

答:根据国内外二孩政策的实际执行情况来看,计划生育政策松动的头两年,人口会出现一波明显的补偿性出生高潮,尤其在社会保障机制完善、第三产业高收入人群占比较高的核心城市,这样的情况出现概率更

高,我建议房地产开发企业未来两年内针对这类新型客户适当展开户型搭配、功能区设计等方面的研究。

《决定》论述

◎坚持计划生育的基本国策,启动实施一方是独生子女的夫妇可生育两个孩子的政策,逐步调整完善生育政策,促进人口长期均衡发展。

财税改革

事权与财权相适应成财税改革中最大亮点

问:地方政府对房地产的过度依赖一直被诟病,您个人怎么看?

答:自我分税制体系执行以来,中央对财税的集权不断加强,而地方层面上财权和事权则严重不匹配,地方层面上承担了包括基础设施建设在内的诸多支出责任,但相应地却没有获得相应的财税支配的权利,而正

是这种分配上的矛盾促成了近十年来地方政府被广泛诟病的土地财政,客观上讲,当前地方政府对房地产市场的依赖虽不合理,但确有其不得已之处。

在财税体制改革方面,强调事权、财权相适应在十八届三中全会报告中被着重提及,在我看来,这与房地产行业关系重大。

问:可不可以这么说,土地财政的因素削弱将使行业

回到更健康的运行轨道中?

答:可以这么说。如果新一届政府能够解决我国财政体制下的这一最大问题,则过往促成行业快速扩张的重要因素之一——政府支持必然将逐渐淡化,短期内无疑将是利空,但从中长期来看,土地财政的因素削弱将使行业回到更健康的运行轨道中,有利于整个行业未来的可持续发展,因此远期评价利好。

《决定》论述

◎适度加强中央事权和支出责任,国防、外交、国家安全、关系全国统一市场规则和管理等作为中央事权。

◎部分社会保障、跨区域重大项目建设维护等作为中央和地方共同事权,逐步理顺事权关系。

◎区域性公共服务作为地方事权。中央和地方按照事权划分相应承担和分担支出责任。



长沙绿谷国际产业园·概念性规划设计



国联·创想科技园概念性方案设计