

# 十八届三中全会《决定》财经解读

关键词  
房地产税立法

加快房地产税立法并适时推进改革;建立城乡统一的建设用地市场;完善土地租赁、转让、抵押二级市场;建立更加公平可持续的社会保障制度,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;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。

## 楼市长效调控机制有望尽快建立

# 房地产税立法“牵一发而动全身”

《决定》中没有出现“房地产调控”的提法,与房地产直接挂钩的表述只有15个字:“加快房地产税立法并适时推进改革”。简单15个字,却透露出房地产税收体系和调控思维都将有新的调整,这一改革措施的具体落实将为楼市发展与长效机制建立过程迈出重要的一步,同时也预示着房地产税立法将是一场影响广泛且深远的全局性改革。

### 逐步推进 过程较长

十八届三中全会《决定》公布已有一周,对于“加快房地产税立法并适时推进改革”,专家和业界的解读趋于一致,概括起来有以下共识——

一、房地产税是房地产领域的各种税收的总和,包括现在已在上海、重庆试点的房产税,但绝不止于房产税,而是包括土地、房屋流通、房屋持有等各环节的多种税收;

二、房地产税的增减、调整、征收将经历加快立法、适时推进的一个相对漫长的过程。但《决定》显示出中央决心之大,这从房地产税是《决定》中唯一要求加快立法的税种就可以看出端倪;

三、作为房地产税中相对重要且受关注较大的税种,房产税必然将经历一个从试点到铺开、从增量房到存量房的推进过程。

### 从试点到铺开再升级

虽然即将加快立法并适时推进改革的是总的房地产税,但最受关注的无疑是房产税。从2011年1月起,房产税已在上海、重庆先行试点,但涉及的面并不广。对房产税试点以来的运行情况,上海市房管局局长刘海生11月8日曾表示,可以用“总体健康、审核正常”来总结,今年底上海将有11万户居民缴纳房产税。另有数据表明,目前重庆房产税年征收总额只有约1亿元,上海也只有约10亿元。

近几年来,关于房产税扩围的消息此起彼伏,特别是每当国家有新的房地产调控政策出台,专家学者每次都会提及房产税的铺开实



房地产市场调控宜更多借助“法律之手”

图 IC

同时,房地产税立法还折射出对地方事权财权统一的考量。房地产价格之所以屡调不跌,除了税费环节的刺激之外,一个更重要的原因在于地方政府离不开房地产市场对地方财政和经济发展的支撑。显然,在财税政策上充分考虑不同地区的实际情况,给予其可持续发展的稳定税种,才有可能使地方对于调控的态度更加积极。房产税试点的初衷就是如此。这实际上表明,房地产税立法意味着整个房地产领域税收体系和调控思维都将有新的调整,建立楼市长效调控机制将成为今后楼市的调控方向。

### 建立房产数据统一平台

房地产领域的改革,牵扯的利益面广,操作起来复杂,因此不能指望一蹴而就。《决定》中,对房地产税立法用了“加快”字眼,对改革用了“适时推进”的提法,也表明改革是一个长期工程。

征收房地产税的重要前提是,必须建立起统一联网的房产信息系统,否则,征收就很可能有失公平。此前,国家也曾打算建立个人住房信息系统,但是没有在预期时间内完成。可以想象,建立房产信息系统也必须破除权力的藩篱。此外,让房地产税真正成为有利财富调节和楼市调控的工具,还需要建立起全社会的个人或组织的信用系统,否则无法体现税收的严肃性。中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌指出,“住房信息网、明确个人房产的情况将有利于下一步对持有房产进行征税。”

就当下而言,必须警惕旧的沉重税负负担没有削减,新的税收立法同时启动。因为,对房地产企业的新增税收负担,最终会转嫁到购房者头上。避免房地产市场的巨大动荡,就必须着手研究减免各环节的收费项目。一来可平衡房地产开发成本,二来为今后用法定税收取代各项收费打下基础。权衡利弊,适度推进,楼市长效调控机制就有望尽快建立起来。本报记者 金志刚

### 城身边事·心里话

## “330平方米要缴房产税吗?”

赵远坤家原本有一套50平方米的房子,那是他父母的婚房,虽小但温馨,但随着小赵长大,50平方米的家显得局促了。去年他们家又买了一套110平方米的房子,作为改善型住房。上海从2011年1月开始试点新购二套房的房产税,小赵家原以为要缴税了,但是一咨询,由

于他们家两套房总面积160平方米,并未达到人均60平方米的起征点,所以买二套房时暂免房产税。

房产税将要立法的消息传出后,尽管家里人没啥声音,但一个隐藏着的问题不容回避:由于小赵、爸爸、妈妈都是独生子女,爷爷奶奶家80平方米的房子、外公外婆家

90平方米的房子将来终有一天都是属于小新一家的,到时候,4套房、总面积330平方米要不要缴纳房产税?如果房产税从增量扩围到存量,假设起征点还是人均60平方米,那么届时小赵一家三口就会有150平方米的住房面积属于应税面积,可能就要缴纳房产税了。

行。包括财政部、国家发改委等部委官员也多次表态,提出要扩大房产税试点范围。

从政策导向和国际惯例来看,今后强化持有环节的税收力度是应有之义,因为相对于在开发和流通环节征收重税,在持有环节征税更能体现直接调节分配的作用。不过,资深房地产专家、国家一级房地产策划师郑荣华认为,房产税的推行从税收制度上一定会执行累进税制,也就是说,分产品、数量、价值与实际功能需求进行不同的征税,因此对高端住宅与投资性需求的两类

来说是一个严厉的打击,而对刚性需求来说影响不大,还能刺激刚性需求市场,因为国家有可能采取“取长补短”对首套房家庭购房给予政策性扶持。

### 加快立法是重中之重

此前社会各界对于房产税的法律基础也有多方质疑,因此本次提及房产税从立法开始就是一大进步,也鲜明地体现了“税收法定”原则。

中国国际经济交流中心专家马庆斌认为,加快房地产税立法并适

时推进改革,方向是明确的,但路径可能还有待后期的细化,尤其是在立法过程中,要考虑的范畴非常之广,比如围绕房地产整个产业链税制改革的问题,哪些归国家所有,哪些归地方所有,立法要为以后减少地方政府干预市场提供法律依据;再比如,房产税立法问题和资源税、环境税并联起来了,说明房产税的立法问题,已经不是一个简单的房子价格的问题了,也不是一个简单的经济问题,而是更深层次地关系到加强代际公平的问题,它需要有一个法律依据。

## 体现房地产改革市场化新思路和新举措

# 改革“涉房”措施影响深远

目前的房地产市场是一个错综复杂的系统,土地、财税、金融、户籍等领域都牵动着房地产的“神经”。《决定》中,虽然没有“直指房地”的“房地产调控”表述,但“涉房”措施非常之多,很多地方都体现着房地产改革市场化的新思路和新举措。

### 房地产调控思路转变

中国房地产协会副会长朱中一认为,《决定》中“涉房”举措既包括明确提出的房地产税改革,也包括“建立城乡统一的建设用地市场”;既包括建立全社会房产基础数据统一平台,也包括“探索实行官邸制”;既包括“完善城镇化健康发展体制机制”,也包括“完善产权保护制度”。朱中一表示,与以往“围绕房价调房价”的调控不同,改革聚焦在更

深层次的问题之上,虽然没有直接谈及房价的涨落,但高房价的问题势必随着市场化改革的逐渐推进而得到有效的解决。

中国房地产研究会副会长胡志刚认为,《决定》明确“市场对资源配置起决定性作用”意味着房地产调控思路将面临三大转变:一是房地产调控中惯用的行政手段将逐渐退出;二是中央层面简政放权,以地方为主开展市场调控;三是不搞“一刀切”,因地制宜推进市场健康发展。

### 户籍制度将影响房价

中国房地产学会副会长陈国强表示:“三中全会发出的积极的信号更多,土地流转、户籍制度改革对房价来说有促进的一面,也有制约的一面。”户籍制度对北上广等一线城市是严格限制人口的流动,而对于县城镇、小城市全面放开。所以未来对人口城市的引导,也是区别对待的。“这个就会对不同城市的人口利好利空不一样了,对北京上海来说,它的门槛提高,对于人口的进一步

进入就会有限制,或限制更严。对于中小城市来说,对于人口流入就没有门槛了,这要你有能力在城市中找到工作,有稳定收入,有居住场所,那就可以。”

延伸至房价上,陈国强分析说,人口流入的力度节奏放慢,力度下降,规模下降,当然会对北京、上海等一线城市后续的市场需求形成影响,对其他城市来说,其人口的流向就更有利了。“这个对于房价来说,需求因素的变化对未来房价的上涨会形成制约。”

### 土地改革迎崭新时代

“建立城乡统一的建设用地市场”被誉为此次土地改革中最大的亮点。相较十七届三中全会,本届三中全会将“逐步”二字去掉,表明了改革决心。建立城乡统一的建设用地市场,必将推动进一步增加土地改革试点,集体建设用地有条件通过市场化交易将成为下一步改革的方向。

“建立城乡统一的建设用地市场,可盘活农村的建设用地,使农村土地有退出的机制。”清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明认为,农村建设用地流转试点了多年,但难以普及,因为涉及到法律和制度的调整。由于牵涉到诸多复杂问题,土地改革将是渐进和长期的过程。本报记者 金志刚