

# 2014年: 房产税改革会否摆上“台面”?

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”的最新表述,让房产税改革有了新期待。2014年,这项酝酿已久、牵一发而动全身的税制改革会否摆上“台面”?

李乐/文

## “立法”将会先行

2014年,房产税改革可能进入“立法”通道。根据十八届三中全会决定,“加快立法”在“适时推进改革”之前,这意味着“立法”将成为推动房产税改革的重要路径。

发改委官员近日公开表示,2014年拟研究推进房产税法。

在谈及房产税的“立法”过程,多次参与财税领域“立法”的中国财税法学研究会会长刘剑文说,第一步很有可能是国务院下设的财政、税务、住建等相关部门联合起草一个房产税法草案。

“这个草案应该是在已有的房产税暂行条例、房产税在上海和重庆的试点情况和大量调研、内部征求意见的基础上形成的。”刘剑文介绍。

相比破冰试点已近三年却一直徘徊不前,房产税改革一旦进入“立法”程序将会一步一步更有保障地向前推进,在全面深化改革的背景下,这项税制改革不会遥远,但需要一定的时间。

业内人士指出,目前房产税改革面临的是如何在协调各方关系、有限的征管条件等诸多复杂的情况之上,起草这部房产税法草案,进行合理的税制设计。

## 直面公平难题

近日,国家税务总局原副局长许善达在公开场合表示,推进房地产税立法有两个难点:一方面,随着时间的推移,土地价值在升值,而房屋在贬值,税基难以统一;另一方面,土地属于国有,而房屋属于私有,一个统一的税如何对两个不同的纳税主体征收,也是一个重大的挑战。

征存量还是征增量、免征是多少、不同城市地段怎么区别……作为公认的一项牵扯面广、涉及面多、变数大的税制改革,房产税改革的讨论与争



议一直不断,在条分缕析后可以发现,核心都是如何保障公平,这也是贯穿房产税改革始末的重大考验。

“目前我国房地产整体链条上的税收有十余种,存在重复征税的问题,征收房产税要考虑到整体税负的公平。”社科院财经战略研究院研究员杨志勇指出。

上海财经大学教授胡怡建认为,房产税改革应兼顾公平和可操作性,而做到公平需综合考虑增值、受益、能力负担等多方面因素,比较难。比如因为房产增值要征税,会造成房屋在使用价值未变的情况下税负加重,这有失公平,如房产税无法体现增值及相关收益,也有失公平。

一些专家也提出,如果说试点期间更多侧重于差异化的税制设计,2014年,“立法”启动意味着房产税改革将必须直面一系列公平难题,税制不仅需要通盘与统筹的整体设计,同时也需要更加具有可操作性、差异化的设计,这是需要智慧的。

## 国土部今年首推农地改革 研究起草农地入市意见

新年刚过,国土资源部已经开始部署落实“土地改革”具体工作,其中包括备受市场关注的“农地入市”指导意见。

国土资源部副部长徐德明11日在“2014年全国国土资源工作会议”上指出,中央已经明确深化国土资源领域改革的方向和要求,国土资源部要加强顶层设计,突出重点,选好试点,积极稳妥推进重点领域改革,确保改革取得实效。而据徐德明的进一步阐述,所谓重点领域的其中重要一部分就是“农地”。

按照计划,国土资源部“引导和规范集体经营性建设用地入市”,即在总结地方已有试点经验的基础上,积极会同有关部门,研究起草集体经营性建设用地出让、租赁、入股的指导意见。这意味着作为配套改革的重要组成部分,“农地入市”即将拉开破冰之旅。

## 农地改革位列首位

按照国土资源部的安排,农地改革位列重点领域改革首位,包括三大部分:深化农村土地制

度改革、完善农村宅基地管理制度、引导和规范集体经营性建设用地入市。

其中,深化农村土地制度改革,包括加快征地制度改革。即要统筹安排,部署开展试点工作。研究探索界定“公共利益”的方式和途径,逐步缩小征地范围。进一步规范征地程序,建立征地争议调处裁决机制,保障被征地农民知情权、参与权、申诉权、监督权。因地制宜探索“留地”、“换地”、“留物业”、“入股”等多种安置方式,确保被征地农民长期受益。

另外值得一提的是,在引导和规范集体经营性建设用地入市方面,徐德明说:“要在总结地方已有试点经验的基础上,积极会同有关部门,研究起草集体经营性建设用地出让、租赁、入股的指导意见。加快研究集体经营性建设用地使用权和增值收益分配制度,并推动修订相关法律法规。同时,集体建设用地要进入市场,还涉及取得、使用、转让等环节的制度设计和修改,需要与征地、财税、乡村治理等相关领域

改革协同推进。各地要按照统一部署,规范有序推进这项工作。”

## 明确要“修法立法”

为推进改革立好规矩,国土资源部还明确规定要“修法立法”,发挥法律法规对改革的规范和引导作用。

徐德明对此指出,一是要加强与全国人大法工委、国务院法制办的协调配合,全面总结近年来土地管理制度改革实践的经验,做好《土地管理法》修改的准备工作。

二是研究起草不动产登记、集体土地征收、集体建设用地流转、国家土地督察等行政法规。尽早将《不动产登记条例》草案报送国务院,抓紧修订《划拨用地目录》、《划拨土地使用权管理暂行办法》等部门规章。抓紧推进《国家土地督察条例》起草,2014年底形成较为成熟的文本;推动《土地利用规划条例》立法。研究起草《节约集约利用土地规定》、《农村宅基地管理办法》等部门规章。(于祥明)

## 业内人士预计未来楼市或减速运行

多位房地产“大佬”在岁末年初对房地产市场走势进行预测,这些从业者普遍看好未来的房地产市场。不仅楼市短期走势被看好,而且从长期来看,未来5-10年的发展同样会受益于各项改革。

数据显示,进入2014年,部分城市的成交量和房价均有一定程度的收窄。多家机构发布的报告认为,经过持续一年的快速上涨后,今年的房价涨幅有望回落,房地产市场走势将趋稳。

华远地产董事长任志强近日表示,2014年至少有三个重要因素将会影响房地产市场。其中,GDP增速是决定房地产走势的一条重要主线。

任志强说,如果宏观经济转好,房地产通常会受到打压,一旦GDP增速有所下降,房地产将被视为重要推动力。对于今年的宏观经济走势,任志强的观点是“不会太好,也不会太差。”因此,房地产市场将不会承受更大的政策压力。

另一条主线是供给。在国土资源部的要求下,今年多个热点城市加大了土地供应规模。任志强判断,这种趋势将会持续。他强调,实现供给与需求的动态平衡,需要较长的时间。一方面,土地供应后,通常要两三年才能上市形成供应。而在政府垄断供给的局面下,也难以形成更大规模的供应。另一方面,部分城市的住房需求

仍十分旺盛。

第三条主线是改革。任志强认为,越市场化,对企业越有利。他提醒2014年将注意力转移到“改革”,而不是紧盯房价,其中主要关注土地制度、户籍制度、城镇化方面的改革。

世茂集团董事局副主席、执行董事许世坛近期也表示,未来五到十年房地产还有很多机会。其理由在于:第一是城镇化带来的机遇,第二是“十八大”对多个领域的改革。

许世坛强调,尽管GDP增速回落让不少人较为失望,但作为一个大型经济体,即使中国GDP增速降至5%,仍然会蕴藏巨大的机遇。加之当前很多领域的改革在持续推进,人们的购买力增强,因此仍然看好未来五到十年的房地产市场。

融创中国董事长孙宏斌也表示,“这个行业还是有很大的空间,虽然大家都说黄金十年已经过去,但我觉得还有很长的路可以走,对于融创来说,发展刚刚开始,我们没有必要分散精力。”进入2014年,多数城市房地产市场出现降温。根据北京市住建委的数据,2014年首周(1月1日-1月7日),北京成交商品房住宅(新房+二手房)3397套,环比下降32.6%,同比下降29.9%。与去年四季度逐渐转冷的态势相一致,2014年楼市并未出现“开门红”。

值得注意的是,在热点城市的部分区域,二

手房报价出现一定下调。中国房地产学会副会长陈国强表示,作为楼市先行指标,需密切关注成交量的变化。

链家地产市场研究部张旭认为,1月末为春节假期,长假前后成交活跃度会有所下降。同时,这种异动可能导致房价从高速上涨的状态中回落,但并不意味着市场供需关系发生反转。

上海易居房地产研究院也强调,虽然当前房价涨幅处于高位,但涨幅即将见顶。根据国家统计局的数据,2013年11月,全国70个大中城市的新建商品住宅(不含保障房)价格同比平均上涨9.62%,涨幅创2013年新高,且北上广深四城市的同比涨幅连续三个月超过20%,为有统计以来首次出现。

但与此同时,土地市场交易情况却相当火爆,1月以来,北京、上海、深圳、杭州等地均有大宗土地供应和交易,且土地交易价格高企。中原地产认为,土地交易量的回升,将在一定程度上缓解热点城市的市场供需压力,高企的土地价格仍将对房价产生支撑。

“2014年房价涨幅放缓已经成为市场共识。”上述机构的分析报告指出,随着土地供应的增加,以及差别化调控政策的推进,今年房地产市场的多项指标增速都将放缓,未来楼市将可能进入“减速”运行的阶段。(张敏)

## 山东商品房销售额增长三成

### 涨幅低于全国平均水平

据报道,刚刚召开的全省住房和城乡建设工作会议披露的数据表明,去年山东省商品房销售额增长了近三成,房价涨幅低于全国平均水平。

开发投资方面,预计全年完成开发投资5180亿元,同比增长10%。商品住房供应、销售量双双增长:截至去年11月底,全省商品房施工面积4.98亿平方米,同比增长18%,新开工1.46亿平方米,同比增长12%。销售商品房8609万平方米,实现销售额4374亿元,同比分别增长21%和30%。二手住房成交面积1745万平方米,同比增长108%。二手住房成交面积1800万平方米,同比增长92%。

去年11月份,山东省纳入全国70个大中城市统计的4个城市青岛、济南、济宁、烟台,新建商品住宅价格同比分别上涨10.4%、9.3%、9.0%和8.5%。全省前11个月房价涨幅,低于全国平均水平。

## 枣庄市专家组赴滕州 复查申报优良工程项目

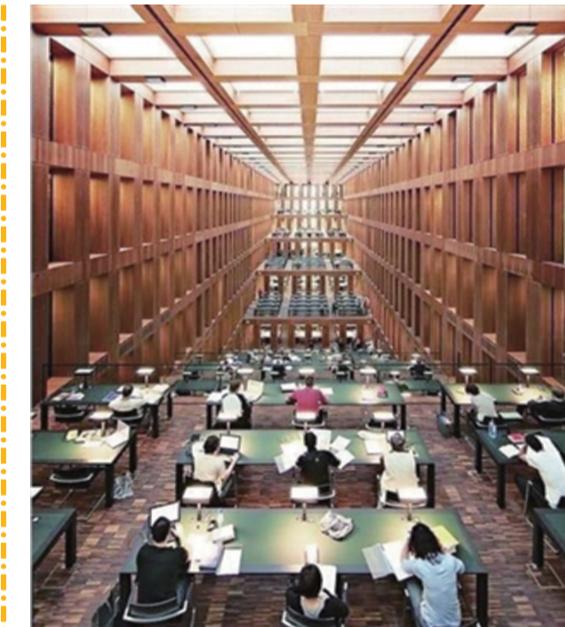
1月11日,枣庄市优良工程评审专家组对滕州市共30个申报“枣庄市优良工程”的项目进行复查。



专家组听取了申报推荐及初审工作情况汇报,对抽查到的工程采取多种技术手段进行现场检查。下午,专家组反馈了复查意见,认为此次的评选推荐及初审工作扎实有效,工程质量监督人员业务素质高,涌现了一批优良工程。同时,专家组也指出现场检查中发现的具体问题和工作中存在的不足,也对滕州市工程质量监督工作提出进一步要求。(李景蔚)

## 楼市奇闻

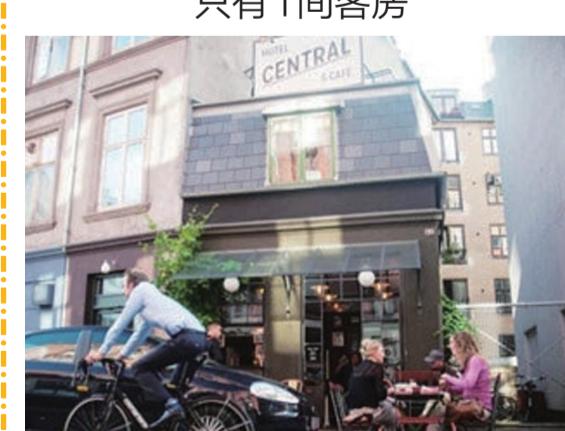
### 德国大学造“无法打盹图书馆” 网友赞创意



据报道,最近一张标题为“无法打盹的图书馆”的照片引发了网友热议。照片中的图书馆实际上是德国洪堡大学的图书馆。然而令人惊讶的是,建筑师把图书馆的阅览空间作为一个公共的舞台,打破以独立空间为主的设计,采用层层退台的形式,宛如影剧院或者音乐厅里面的座位,而身处图书馆的莘莘学子,既是这出戏剧的“观看者”,同时也成为了“表演者”。

网友留言表示:“在这种相对开放的图书馆打盹很难,很容易受到竞争对手的注视,学累了还是会趴在桌子上的。”

## 丹麦开设世界最小旅馆 只有1间客房



对于经常外出旅行的人来说,大部分酒店的房间布局可谓千篇一律,毫无新意可言。近日,丹麦哥本哈根新开业的中央旅馆绝对能让审美疲劳的旅行者们眼前一亮。中央旅馆,这个拥有高端大气店名的旅馆卖点却是:它是世界上最小的旅店。中央旅馆其实只是位于哥本哈根街边的一座不起眼的两层小楼。旅馆内唯一的一间客房设在二楼。沿着木质楼梯来到二楼,走进这间长约3米,宽约2.5米的客房后,您才会真正理解什么是“麻雀虽小,五脏俱全。”房间内餐桌、衣柜、冰箱、浴室一应俱全。

