

今年房地产六大热点 你读懂多少

每年全国两会及其政府工作报告,都是各行各业关注的焦点,因为涉及新一年具体政策的落地与执行,具有风向标意义。2019年全国两会,从政府工作报告、部长讲话、全国人大代表和政协委员的建议与提案以及各大网友的热议总结来看,涉及房地产的热词主要有“一城一策”、住房保障、房地产税立法、房价、“三块地”改革、租购并举、新型城镇化、城市群、粤港澳大湾区等。

这些热词涵盖了土地、楼市、城市建设,既影响着广大人民的住房利益、幸福指数,更关系着房地产从业者的战略布局与策略考量。

一城一策“稳”市场

释义:不同城市在落实房地产调控过程中,根据自身的经济发展、楼市成交、库存状况、房价情况等,来制定适合自己的调控政策,但前提是确保房价、地价、预期的稳定,防范风险。

今年的地方两会和全国两会中,“一城一策”“稳地价、稳房价、稳预期”成为频繁出现的热词。

据记者不完全统计,截至目前,已经有包括济南、青岛、武汉、上海、长沙、成都、杭州、宁波、福州、厦门、安徽省、河南省等在内的多地提及“一城一策”。

全国人大代表、58同城CEO姚劲波表示,年初至今,多个热点城市宣布实施楼市调控“一城一策”试点,将中大城市房价控制住了,这是最有效的手段。

事实上,关于2019年房地产政策走势,从去年的中央经济工作会议到全国住房和城乡建设工作会议,均作出了明确指示,以稳地价稳房价稳预期为目标,促进房地产市场平稳健康发展。

今年的政府工作报告中也明确指出,更好解决群众住房问题,落实城市主体责任,改革完善住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展。

在业内人士看来,2019年,房地产调控政策会以“稳”为主基调,但各地会根据自身状况,实行“一城一策”将获得更多调控自主权。

房地产税落地进程或加快

释义:房地产税是一个综合性概念,一切与房地产经济运行过程有直接关系的税种都属于房地产税,房产税是其重要组成部分,是房屋保有阶段的税种。

继去年之后,房地产税立法第二次出现在政府工作报告中。3月5日,国务院总理李克强在政府工作报告中提及房地产税时表示:“健全地方税体系,稳步推进房地产税立法。”

房地产税首次出现在2014年政府工作报告中,其提法是推进税收制度改革,做好房地产税等相关工作,2015—2017均未提及,2018年再次提出,并首次将立法工作写入,而且用了稳妥字眼,可见政府对于推进房地产税立法的决心。

2019年,政府工作报告中对于房地产税立法的提法从“稳妥”到“稳步”,在中原地产首席分析师张大伟看来,稳妥是稳当可靠的意思,而稳步是指有把握地按一定步骤进行,这说明房地产税落地的速度预期在加快。

58安居客房产研究院首席分析师张波认为,强调了稳步推进房地产税立法,这预示着房地产税的落地进程在加快,作为未来房地产行业的重要税种,房地产税不但有利于推动“土地财政”从根本上得到解决,并且对于保障房地产市场平稳运行起着重要作用。

作为扩展地方税源、调控房地产市场、优化收入分配等具有重要作用的房地产税,其立法与落地是大势所趋。但是今年,从立法程序、立法难点和逆周期调控等方面来看,落地的可能性都不太大。

房价将延续平稳态势

释义:房价是土地价格+建筑物价格,是房地产经济运行和资源配置最重要的调节机制。房价的价格定位由多种因素构成。

房价是老百姓关注的热点话题,房价不仅关系到民生,更与人民生活的幸福指数息息相关。每年两会,房价都会成为热议的话题之一。

自从2016年,为了遏制房价过快上涨的局面,我国先后出台了多次宏观调控政策,经过3年来的调控,我国房价已经得到了初步的遏制。

今年,国务院总理李克强作政府工作报告时仍然强调了“促进房地产市场平稳健康

发展”的目标,两会代表也对今年的房价趋势进行了预测。

全国人大代表、58同城CEO姚劲波表示:“今年年初至今,多个热点城市宣布实施楼市调控‘一城一策’,运用了一些非市场的手段将中大城市房价控制住了,将房价控制在一个健康的范畴内。”

对于城市之间的分化及未来趋势,姚劲波表示:“目前,四五线城市最贵的房子单价已达1万元左右。过去两年,一部分购房者涌入了四五线城市,助推了这类小城市房价的上涨。现在看来,天平正在往回摆,北京等新一线城市楼市出现回暖迹象,这也是市场的选择。”

扩大保障房惠及人群

释义:保障房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房。一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房等构成。

今年政府工作报告首次将解决群众住房问题与城市主体责任连接起来,并提出,“要改革完善住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展。”

事实上,保障民生工程一直是社会较为关心的内容,今年“两会”对保障房、棚改工作的要求是:“继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造,保障困难群体基本居住

需求。”

2018—2020三年棚户区改造的既定目标不会改变。2018年全国超额完成580万套改造任务(实际完成626万套),未来2年进入攻坚收尾阶段。此外,结合此前“因地制宜地推进棚改货币化安置”的政策方向来看,棚改政策收紧将重点集中在商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地区。

全国政协委员、香江集团总裁翟美卿则表示:“国家应该关注不同层次的人群的需求,关注人才安居房、贫困家庭房屋需求,进行优惠政策鼓励;商品房则按照市场规律来走。”

租购并举需配套政策支持

释义:租购并举是对具备购房能力的常住人口,支持其购买商品住房。对不具备购房能力或没有购房意愿的常住人口,支持其通过住房租赁市场租房居住。对符合条件的低收入住房困难家庭,通过提供公共租赁住房或发放租赁补贴保障其基本住房需求。

党的十九大报告提出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。

在全国两会上,租购并举成为关注热点。全国人大代表、林达集团董事局主席李晓林认为,集中租赁、自持性租赁等机构租赁模式可以克服租房信息不对等问题,提高住房租赁的品质,缓解供求矛盾,这是未来大中型城市住房租赁的发展趋势。在这个过程中,需要土地、金融、税收和法律相关政策措施的配套支持。税收问题涉及机构租赁的融资、房源或项目获取、改造、运营等各个环节,多个政策瓶颈需要突破。

农村集体用地入市平抑租赁价格

释义:随着城镇国有土地使用制度的改革、城市化进程的加快,农村集体土地特别是城市规划区内的农村集体建设用地的使用权价值和资产价值越来越显现,这也就形成了集体土地入市。

3月5日,在十三届全国人大二次会议上,国务院总理李克强在政府工作报告中提及“推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点成果”。其中,集体经营性建设用地的入市由于影响着城市建设用地的供应,影响着楼市发展,一直受到市场的关注较多。

对此,全国人大代表、清华大学教授蔡继明表示,目前我国的农村集体建设用地有19

万平方公里,是城市建设用地的两倍。而集体建设用地中,经营性建设用地占比仅14%,宅基地占比超过70%,如果仅仅是允许存量集体经营性建设用地入市,是九牛一毛,不足以缓解城市建设用地供不应求的局面,应该扩大试点入市范围,尤其是允许农村宅基地入市,我国农村闲置的宅基地有3000万亩,如果部分入市,将有助于房价稳定或下降。

蔡继明透露,在一些试点区域,已经在探索宅基地在集体经济组织成员外部流转了。因此,他建议《土地管理法修正案(草案)》应允许农村闲置的宅基地转换成工业、商业等经营性建设用地并在符合城乡统一规划的前提下进入城乡统一的建设用地市场。 据新华网