

D₀₄ WEI FANG LOU SHI 《潍坊楼市》

今日潍坊

新闻
观察

中国土改风暴将带来什么？

引
言

12日闭幕的十八届三中全会上，中国新土地改革曙光呈现，新的改革方向已经明朗，中国进入新土地规则时代。



新土改将带来三个改变

全会公报显示，中国未来城乡建设用地将会实现一体化，同时农民将在房产和土地等固定资产上具有更多的财产权。

土地产权与房地产开发息息相关，土地的流通与供应，决定着房地产开发的规模和范畴。新土改在房地产领域将带来三个改变：一是城乡建设用地一体化首先意味着农村建设用地将以某种方式正式进入土地市场流通，二是意味着小产权房将被迫必须面临解决“户口”问题，第三，意味着农村宅基地入市进入倒计时。

城乡一体将
形成土地市场新竞争

农村建设用地的一体化流通将为房地产开发带来广阔的前景。首先，目前一部分二三线城市房地产开发量已经趋于饱和甚至已经过剩，农村宅基地进入市场将首先解决农民进

城购房的一部分资金问题，同时开发商也可以转移开发范围，农村建设用地将被充分利用。农村建设用地入市之后，低成本、好环境的农村建设用地将吸引大量的开发商到农村去开发新的产品，形成新的业态，这对城市越来越高的地价以及房价会形成较好的缓冲作用。

小产权房被推上前台

小产权房的问题由来已久，新土改在改变农村建设用地流通方式的时候，也会在在农村建设用地上建设的小产权房的问题带出水面。小产权房的土地确权和产权归属问题将会得到逐步解决，并最终实现合情合理合法的结局。

宅基地入市
将带动安置房大量入市

在以往的开发安置政策中，农村建设用地拆迁安置后，安置房可以确权，但是不能进入市场流通，和农村宅基

地仍然属于同一个性质。在新土改之后，农村宅基地和安置房都将确权流通，进入销售环节，这样，农民的财产将成倍增长，有利于解决当前的城市郊区农村和市区收入差距问题。

与此同时，由于可以整村开发而不用担心土地产权，将会给吸引开发商对环境优美、离城市不是很远的农村改造的兴趣，同时这些土地价格低，可以大大降低开发成本，健康居住、养生居住已经养老物业将会由此产生，从而改善农村居住环境，大步推进城市化进程。

新土改还将带来
新的环境问题

房地产开发将推进城市化进程，但是农村快速的城市化进程也将使得旧有的环境受到破坏，生态链可能被打破，新的社区循环系统需要建立，由此产生的垃圾等环境污染源加大。环境保护将成为城乡一体化进程中最重要的问题。

资讯>>

土改完成第一步
城乡用地市场统一

11月12日十八届三中全会闭幕。会议提出推动土地改革，城乡建设用地统一，赋予农民更过财产权利。这意味着，中国划时代的土改正式拉开帷幕。

会议提出，城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍。必须健全体制机制，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农城乡关系，让广大农民平等参与现代化进程、共同分享现代化成果。要加快构建新型农业经营体系，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。

建设统一开放、竞争有序的市场体系，是使市场在资源配置中起决定性作用的基础。必须加快形成企业自主经营、公平竞争，消费者自由选择、自主消费，商品和要素自由流动、平等交换的现代市场体系，着力清除市场壁垒，提高资源配置效率和公平性。要建立公平开放透明的市场规则，完善主要由市场决定价格的机制，建立城乡统一的建设用地市场，完善金融市场体系，深化科技体制改革。

综合

宏观调控将走向市场调节

刚刚闭幕的十八届三中全会发布的公告上，罕见的没有正式提及房地产宏观调控，这在全国主要城市房地产市场涨声不断的背景下，反而是一个非常重要的宏观调控信号。

中央强调
保障房不提商品房

本次会议没有提及房地产宏观调控，二是将市场更加自主、自由、开放作为解决市场问题的主题。从这一点上，我们可以发现，宏观调控的方向可能已经发生了根本性的变化。

在此前的几个相关会议上，中央曾经强调要加大保障房供应力度，改变经济适用房、廉租房和公租房的建设比重，这实际上是在调整保障房的供应，目的是满足中低收入人群的居住问题，而对商品房的调控却只字未提。

种种政策走向表明，房地产调控的未来可能是：市场调控。

商品房将
可能依靠市场调控

随着楼市热度飙升，房地产市场被不少中外媒体唱衰，甚至有媒体和专家预言房地产泡沫即将破裂，从中央的政策走向看，中央在逐渐做好各种准备，逐步放开房地产行政和计划调控，而主要由市场自主调节，优胜劣汰，未来如果发生房地产泡沫破裂，必将是市场自我调节的结果。

宏观调控将进入常规

从住建部以及财政部相关人士的各种言论来看，中国的房地产宏观调控将通过房产税、信贷等税收和金融形式进入常规调控，政策长期稳定，形成一个安全的发展环境，而不是像现在这样提心吊胆，忽冷忽热，不仅影响行业发展，也使得很多房企忧心忡忡，进入短期利益模式。这些将最终有害于房地产行业本身，也会危害



消费市场。常规调控将带来稳定的政策发展环境，使企业实现稳定的发展规划，推动行业良性发展。

中国已准备承受
房地产市场调节结果

历时10几年的房地产调控，房价越调越高，证明以往的调控并没有明显的降低风险的效果，只是镇痛剂，可以延缓风险。与其担惊受怕，不如接受惨痛一击，先破后立。尽管保障房的发展因资金短缺存在种种难题，但是政府仍然在不断强调发展和完善保障房体系，这是为了做好应对房地产泡沫破裂的准备，同时也是为了稀释泡沫降低风险。

但无论如何，中国在做着承受房地产市场调节结果的准备，做好迎接房地产市场失控的准备。

市场调节将给地方政府带来风

险。

在不破不立的思想下，房地产行业绑架地方政府的现实不可回避。随着房地产市场调节和常规调控的实现，地方政府的土地财政将会首先面临威胁，城乡一体化首先带来的是城市土地面临低廉的农村土地的竞争，同时也将面临房地产市场自身调节的风险。这首先要求地方政府要做好产业发展的基础工作，注重发展城市产业，提升城市经济活力，合理发展房地产行业，逐渐减少房地产行业在国民经济中的比重，从而降低自身的财政风险。

综上所述，房地产宏观调控的走向将会更加科学和合理，地方政府与土地财政割裂的未来不可避免，如果这样的调控真正落地，中国必然不会再惧怕房地产泡沫破裂，中国必然也不会因为房地产过热而重蹈日本和爱尔兰的覆辙。

胜利街—火车站片区
地下空间规划启动

11月11日，潍坊市人民防空办公室发布胜利街—火车站片区地下空间开发利用规划方案编制单位第二次招标公告。该片区地下空间开发利用进入实质性的规划阶段。也意味着潍坊地下空间开发规划进入启动实施阶段。

该片区地下空间是地铁一号线重要节点，地铁一号线连接滨海新区和中心城区，串联高铁站、核心区及火车站、军埠口等重要节点和片区。沿地铁线路布局地下商业发展轴，形成点线结合的地下商业布局。