

房地产调控新走向

——本刊解读《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》对房地产影响

□春暖

2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》给中国房地产行业指明了正确的方向，并为未来宏观调控定准基调，确定了国家在楼市中的指导角色而非参与角色，让开发商吃了定心丸，给市场带来了曙光，这是房地产市场的重大利好。

逐条解读《决定》中与房地产有关的环节，未来的新房地产行业调控走向可以看出清晰的脉络和走向，房地产开发必将进入一个更加自由、更加开放、迅速发展的时期。

重点信息解读

1 保护非公有制产权 房产权得到法律保护

完善产权保护制度。产权是所有制的核心。健全归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度。公有制经济财产权不可侵犯，非公有制经济财产权同样不可侵犯。

解读：产权制度得到保护，首先是作为商品房的不动产权得到保护。这也意味着，非公有制的个人产权将得到完整的保护，一系列的产权不清引起的各种问题将会逐步得到界定和改善。

2 由市场调节价格 房地产将进入松绑期

完善主要由市场决定价格的机制。凡是能由市场形成价格的都交给市场，政府不进行不当干预。政府定价范围主要限定在重要公用事

业、公益性服务、网络型自然垄断环节，提高透明度，接受社会监督。完善农产品价格形成机制，注重发挥市场形成价格作用。

解读：市场调节将成为未来房地产市场的主要调节方式，房价也将主要由市场调节，而非当前主流的行政干预方式。房地产宏观调控悬而未决的严厉调控的预期和恐惧已经逐渐走远，这对房地产开发商来讲，是一个巨大的利好消息。房地产市场将进入一个松绑期，不用再担心严厉的宏观调控和行政干预落地。

当前开发商应该着力改变企业的管理和发展模式，调整过去依靠政策和卖方市场保证利润收入的思路，二是学习真正的市场竞争模式，学习企业发展和管理模式，走向成熟。才能够最终适应市场调节的环境。

3 加大土地市场放量 土地市场面临降温

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用地出让、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

解读：农村建设用地入市和减少划拔土地对房地产开发市场是一个利好消息。建设用地增量将大大增加土地供应量，同时，宅基地入市也给开发商带来了广大的农村商机，可以最大限度地发挥资金推动城镇化的力量，同时也对改善农村面貌，社会剩余资金流入农村提供通常的渠道。

开发企业应该抓住时机，加大土地储备，提高开发质量，做好降低成本的工作，为市场提供品质保证，价格合理的产品房。

4 发债、吸纳私人资金改变土地财政 楼市过热房企风险继续增加

推进城市建设管理创新。建立透明规范的城市建设投融资机制，允许地方政府通过发债等多种方式拓宽城市建设融资渠

道，允许社会资本通过特许经营等方式参与城市基础设施投资和运营，研究建立城市基础设施、住宅政策性金融机构。

解读：土地财政是不容回避的命题。本次改革将发行政府债券和私人资金进入城市基础设施建设作为改变城市建设财政的主要通道，从而避开地方政府依靠卖地搞建设的现状。

从地方政府的角度看，必须抓住时机，利用中央出台的各种有利政策，加大力度进行政府建设资金的融资，并建立有利于长期发展的融资渠道和回馈方式，吸引更多的资金进入城市建设。从而抵御房地产市场因为过热而产生的一系列重大问题。

从房地产开发的角度看，市场短期内的松绑意味着一个长期风险的递进，土地财政得到改善以后，房地产再也无法绑架地方政府和中国经济，则必须自己面临一个降温或者过热崩盘的结果。因此，房企必须迅速转变思路，寻求更专业更理性的发展，加大自身抗风险能力，而不是无止境地奢求现有利益。

5 宏观调控将不做具体事 房地产泡沫风险全部交给房企

健全宏观调控体系。宏观调控的主要任务是保持经济总量平衡，促进重大经济结构协调和生产力布局优化，减缓经济周期波动影响，防范区域性、系统性风险，稳定市场预期，实现经济持续健康发展。健全以国家发展战略和规划为导向、协同性。

解读：《决定》确定了宏观调控的方式和目的，将宏观调控从行业和细节调控上解放出来，明确了宏观调控的范围是整体的经济总量，而不是某行业或者某细节。这释放了宏观调控将不会再具体到房地产行业，行政干预将逐渐淡化并退出的信号，这个决定确定了行政干预退出房地产调控的未来。

从开发企业的角度看，房地产将会通过市场做细节调控，国家将通过宏观经济调控解决房地产泡沫问题，也同时会放手房地产市场调节，并准备接受一切的后果，包括泡沫破裂。这样，房地产泡沫风险就完全转嫁给房企。房企要做好高速飙升的房价带来的泡沫破裂的准备，并使自己具有接受泡沫破裂也能自救的能力。

6 房产税落地有声 平衡经济总量中的资金落差

加快房地产税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。

解读：房地产税、资源税和环境保护税将成为房地产市场的常态化调控方式，这是从整个宏观经济的角度来调整房地产资金量过大，发展过热的方式。也是中央调控经济思路的一个具体的落地。

从房地产市场角度看，税收现在将不会产生太多的影响，但是从长远的市场发展看，将会适度抑制房地产投资和商品房投资，并将会对整个市场起到降温的作用。

7 农村人可带财产进入城市 适度缓解城市开发过剩风险

赋予农民更多财产权利。保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，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。建立农村产权流转交易市场，推动农村产权流转交易公开、公正、规范运行。

解读：这是当前的“土改风暴”之中最重要的部分，

宅基地成为农民的财产，农民可以在逐步改革的过程中，得

到属于自己的产权商品住宅，农村产权住宅进入市场流转，

可以使得市场更多的资金流入农村，农民可以有更多的财产

变现，并进入城市。

对城市房地产市场来说，农民带着资金进入城市，最终

会带来更多购买力，消费中低端住宅市场，缓解大城市当前

即将面临的开发过剩的现状。

8 城市土地供应受限 大城市开发量将逐渐减少

推进农业转移人口市民化，逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。创新人口管理，加快户籍制度改革，全面放开建制镇和小城市落户限制，

解读：鼓励农村人口进入中小城市落户，这是加大城镇化的重要措施。大城市人口迁入则会受到限制，同时城市土地供应量将受到限制。

从城市发展的角度看，这意味着，中小城市将面临新一轮发展机遇，一系列的政策将会扶持中小城市的发展。而大城市的发展将受到限制，尤其是人口进入将受到限制。

从房地产开发的角度看，合理供给城市建设用地，意味着大城市内土地供应将减少，控制土地供应量将成为城市开发不容回避的现实。而中小城市和农村的土地将会加大供应，以吸引开发资金进入中小城市，改善当前区域发展不平衡的现状。

这也解释了2013年伊始为什么大上市公司在一、二线城市疯狂拿地。

楼市风向标

万达中心：

**潍坊首个
国际甲级写字楼
样板层开放**

历数过往，万达广场进驻潍坊已经1年多，万达华宅、万达中心等均已实景呈现，万达LOFT样板间也已对外开放，越来越成熟的产品，赢得了越来越多的关注，万达广场近期开售的万达LOFT、万达华宅均赢得潍坊市场的热捧。而万达中心，自A座去年首开，到现在已全部售罄，销售速度在潍坊的写字楼市场更是首屈一指。近日，万达中心实景大堂及样板层盛大开放，实景展现国际标准甲级写字楼的魅力，并于当日赢得数百投资客下定，“开门红”丰厚十足。

11月17日，令诸多投资者瞩目的万达中心实景大堂及样板层正式对外开放，万达中心以世界500强办公环境为蓝本，近乎苛刻雕琢而出的产品，赢得来访者的一致称赞。

**潍坊首届
时尚皮草服饰节
华丽开幕**

11.16潍坊首届风尚皮草服饰节在万锦皮草城盛大开幕，潍坊万锦皮草城作为主办方，举行了隆重的开幕演出。万锦风尚皮草服饰节一直延续到12.8，在此期间，万锦皮衣皮草均低于4折销售。在11.16-17皮草节开幕期间，万锦延续一贯的感恩回馈主题，对进场的所有顾客送去甘甜，免费赠送矿泉水。此次万锦风尚皮草服饰节的开幕，是万锦感恩消费者的体现，也是万锦“引领时尚，热爱生活，热爱美”的美好愿望的体现。万锦将坚定不移地走在皮衣皮草消费前沿，为广大消费者提供专业化、一体化的交易场所，优美价廉的消费体验，让广大消费者认可万锦，信任万锦。“买皮草，到万锦”不再是一个赤裸裸的口号，而是印在消费者脑海里的沉甸甸的信赖与支持！

维权热线

**购房有难题
拨打维权热线**

你有购房烦恼吗？你的房子是否如期交付了？新房是否存在质量问题？当你的消费权益受到损害时，你知道怎样解决吗？

为了帮助广大消费者解决在购房中遇到的问题，本报特联合潍坊王杨律师事务所，开展房产维权行动。为此，本报将定期特别邀请多位资深房产专业律师值守本报维权热线，现场解答购房者遭遇的购房难题。

有购房方面的问题，或者你在购房过程中产生了纠纷，均可通过拨打维权热线，专业的房产律师将现场为你解答购房中遇到的难题。

联系方式：0536-8538110
发送邮件：qilufangzi@163.com
新浪微博：@jinriweifang
关注微信：今日潍坊
房友会QQ：323667089