



房地产长效机制雏形显现

11月，十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》公布，与房产有关行业的改革方案也浮出水面。决定中不再提房地产调控，而是开始涉及更深层次的问题，如农村土地流转改革、推进城镇化进程、提出房地产税立法与改革，是推进房地产改革长效机制的体现。

加快房地产税立法

此次《决定》中，“加快房地产税立法并适时推进改革”被提出，与“十二五”规划中提出“要研究推进房地产税改革”相一致。房地产税与房产税不同。房地产税是一个体系，是指与房地产直接相关的一系列税种，包括土地增值税、企业所得税、契税、个税、城镇土地使用税等等，而房产税则是一个针对房屋保有环节的一个税种，属财产税。

事实上，越来越多的业内人士认为，房地产税改革，尤其是房产税改革已不仅是一项税收政策的调整，而且是一项公共政策，需要政府和百姓的良性互动，应该有一个通道将利益各方的合理诉求送入决策的层面。

此次在立法层面提出房地产税先立法再推进，具有深远的意义，表明房地产税将从城市试点走向全面铺开。立法后的房地产税，将成为一种基础税种，变为地方财政收入主要且稳定的来源。减少地方财政

对土地的依赖。

建立全社会房产等基础数据统一平台

在《决定》要求建立全社会房产等基础数据统一平台的相关信息公布后，近日国务院常务会议也要求建立不动产登记信息管理基础平台，实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享，消除“信息孤岛”。与此同时，发展改革委主任徐绍史也撰文表示，推动建立信用信息交换共享机制，逐步形成覆盖全部信用主体、所有信用信息类别、全国所有区域的统一的信用信息共享平台，实现资源共享。

对住房信息联网的效用，不少专家表示：住房信息联网将对不同城市产生不同影响。三四线城市房价会受较大影响继而下降，但在一二线城市，因为有较好的需求支撑，信息联网可能对房价的作用不大。另外，信息联网对房地产市场影响程度还取决于信息的透明度，透明度则包括数据完整度



陈开元/摄

和开放度。如果我国住房信息联网后仅提供内部查询，则对市场影响较小。但如果像香港一样完全透明化，房屋价值可明确估算，并可查询每个人名下房产，市场将会发生较大变化。

建立农村产权流转交易市场

此次决定中，最大的亮点之一是“赋予农民更多财产权

利。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。”这将增加土地的供给。建设用地市场城乡统一，地方政府低价从农民手中征地，一转手高价卖给开发商，从中赚取巨大差价的局面将得到改观。在城市化推进过程中，靠近城市农地的升值溢价，农民也将有机会分享。另外，在产权确定、完整、明晰的激励之下，农民还可以拿承包经营权入股，发展

产业化经营，与资本、管理结合，获取收益；又或者在公开市场上，将承包经营权流转给专业大户、农民专业合作社、农业企业等，从而使得农业走向规模化、集约化经营，实现农业的产业化、现代化转型。这无疑会大大提高资源的配置效率，并有助破解传统小农经济分散经营鉴于信息弱势，定价弱势而无法与大规模市场有效对接导致的“谷贱伤农”困局。（本版综合）



國華地產
GUOHUA REALESTATE
责任央企 服务山东

國華·東方美郡

GUOHUA CLASSICS VILLA

II期

千佛山下 千万境界 实境呈现

臻藏联排、叠跃别墅现房发售

国华地产庆交房优惠活动进行中，11月30日前，购联排别墅享总价20万元优惠，购叠跃别墅享总价10万元优惠。

0531-88920076 67897777

接待中心地址：济南千佛山南麓市中区旅游路28666号 开发商：山东国华时代投资发展有限公司 国华地产官方网站：<http://www.guohuadichan.com>

预售许可证号：济建开预许字第2011483-486号 2011389-2011390号 本宣传册中图片及文字仅供参考使用，亦不是开发商的要约，不构成双方买卖合同内容，最终解释权归开发商所有

