

这项收入划转税务部门征收 对购房者有何影响?

6月4日,财政部、自然资源部、税务总局、人民银行联合发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》(以下称《通知》)。

这其中最受关注的,是国有土地使用权出让收入划转税务部门征收这一项。

重磅消息不胫而走,关于此事的讨论不绝于耳。有业内人士认为房地产行业的剧震已经到来,“躺赢”时代彻底终结,只剩“躺平”了;也有业内人士指出不应过度解读该政策,这仅是房地产税改革的铺垫。

但无论如何,结合今年以来“银根”“地根”方面的调控政策,此时再改变土地出让“游戏规则”,都在指向一个目的——熨平上蹿下跳的楼市数据,在制度设计上明确“房住不炒”。



近期新频频出,在制度层面进一步明确了“房住不炒”。

本报记者 张 吟 摄

明年起全面实施征管划转工作

在展开讲之前,先回到政策原文。

《通知》明确,将由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入,全部划转给税务部门负责征收。

并分两个阶段实施:

第一个阶段:自2021年7月1日起,选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省(自治区、直辖市、计划单列市)以省(区、市)为单位开展征管职责划转试点,探索完善征缴流程、职责分工等,为全面推开划转工作积累经验。

第二个阶段:暂未开展征管划转试点地区要积极做好四项政府非税收入征收划转准备工作,自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。

除此之外,《通知》还提出一系列要求,主要强调“信息共享”。《通知》要求自然资源部门与使用权人签订出让、划拨等合同后,应当及时向税务部门和财政部门传递相关信息,确保征管信息实时共享。税务部门应会同财政、自然资源、人民银行等部门做好业务衔接和信息互联互通工作,并将计征、缴款等明细信息通过互联互通系统传递给财政、自然资源、人民银行等相关部门,确保征管信息实时共享,账目清晰无误。同时,向财政部门报送征收情况,并附文字说明材料。

是前期系列财税改革政策的延续

划完了原文的重点,可以明确几点内容。

首先是土地出让收入划转给税务部门

征收。实际上,《通知》是对包括2018年十九届三中全会、2020年9月中办国办土地出让收益使用规定等财政税收改革系列政策的延续。本次通知将土地出让金征收任务划归各地税务局,旨在提高效率和提升规范。

但《通知》没提到要收回这部分钱的所有权和使用权,也没有要求资金使用分成,明确的是“除条例规定之外,土地收入的征收范围、对象、标准、分成、管理等政策,继续按照现行规定执行”以及“信息共享”。

其次,这是国税地税征管体制改革进一步向纵深推进。以往的土地出让活动由地方组织,土地出让收入也是地方上收、地方上用。不过在2022年1月1日后,这部分收入将进入税务部门的系统中。

这事是有背景的。税务部门刚刚在2018年经过国地税的改革合并,国税地税征管体制改革持续向纵深推进。自2018年以来,有多项非税收入已经陆续被划转至税务部门征管,包括社会保险费、水土保持补偿费、土地闲置费、城镇垃圾处理费等。做这些调整,主要是为了“调整优化税务机构职能和资源配置,增强政策透明度和执法统一性,统一税收、社会保险费、非税收入征管服务标准,促进现代化经济体系建设和经济高质量发展”。

最后,该政策的推出或与后期房地产税政策改革有关系。但房产税今后怎么收,该《通知》没提及。

摆脱“土地财政”的灵丹妙药?

土地出让收入对一座城市来说,有多重要?一些数据可以给出答案。

根据财政部公开数据,2021年前4月全国卖地收入2.1383万亿元,占前四月全国一

般公共预算收入的27%、占地方一般公共预算收入的52%、占全国税收的32%。“地方一般公共预算收入”就是我们通常说的“地方财政收入”;占比52%,也就是说地方收入100元,有52元是卖地得来的。

分城市来看数据,一些城市对卖地收入的依赖就更明显了。一般业内所说的土地财政依赖度,可以用卖地收入与一般公共预算收入之比来衡量。

例如厦门市,公开数据显示,2020年厦门市土地出让收入为637亿元,预算收入为784亿元,土地依赖度为81%,属于高土地财政依赖城市(50%~100%)。

再比如漳州,依据漳州市财政局2020年1月22日发布的《关于漳州市2019年预算执行情况 & 2020年预算草案的报告》,2019年全市一般公共预算总收入356.2亿元,国有土地使用权出让收入215.4亿元,并且这份报告中指出这一年“国有土地使用权出让市场表现不佳”。简单计算可以得出,2019年漳州市土地依赖度约为60.47%(公式:土地财政依赖度=土地出让金/一般公共预算收入×100%)。

事实上,大多数城市都患上了“土地财政”依赖症。易居房地产研究院的测算结果显示,当前大部分城市土地政策依赖现象都很严重,2019年近九成城市土地财政依赖度超过50%。

不得不承认,土地出让金一直以来都是地方财政的重要来源,要成为“基建狂魔”,要扩张城市版图,构建新区、改造旧城,建设大型城市配套,不少钱还得从这里来。

但是,在“房住不炒”的基调下,在今年控“银根”“地根”的大动作下,最有效的政策还是下定决心、釜底抽薪,加强制度设计,尽量让地方摆脱对土地

财政的过度依赖。

当然,日后楼市的销售周期或将随着土地供应的周期出现变化。以往借调控空档,依靠宣传、造势、蹭热点来炒热市场的办法行不通了,捂地、捂盘惜售也不好操作了。毕竟今后每一次土地出让地方收入的透明度大大提升,有没有抓住机会买地可能关系到房企后续发展,要让企业资金流动起来,捂盘惜售、低吸高抛之类的做法肯定行不通了。

除此之外,一些土地高依赖城市也将进入挤泡沫的过程中,若本地人口流失严重,产业结构不良,基础配套不齐,那当地楼市的价值将大打折扣。投资型购房需求将减少,楼市的支撑力也将逐渐回归至自住需求。

不过,也有业内人士认为,此次政策调整不必过分解读。易居企业集团 CEO 丁祖昱认为,将国有土地使用权出让收入划转税务部门征收,只是财政部对非税收入征管改革调整的一部分,目前没有任何证据表明土地出让金征收调整会改变其原有支配方式,对各级政府来说,即使是属于地方政府的专项基金,在使用前也是需要经过专门的立项及预算说明方可使用的,并不存在“乱花钱”现象,因此无需过度解读。

■本报记者 张 吟

对楼市影响几何?

新政全面实施,将在多大程度上影响楼市的走势呢?

可以明确,继“一年两集中”后,再次触动“土地”这块奶酪,改变卖“面粉”的游戏规则,归根到底还是政策层面在进行供给侧调控。熨平楼市上蹿下跳的数据曲线,让楼市发展更趋平稳。

当然,日后楼市的销售周期或将随着土地供应的周期出现变化。以往借调控空档,依靠宣传、造势、蹭热点来炒热市场的办法行不通了,捂地、捂盘惜售也不好操作了。毕竟今后每一次土地出让地方收入的透明度大大提升,有没有抓住机会买地可能关系到房企后续发展,要让企业资金流动起来,捂盘惜售、低吸高抛之类的做法肯定行不通了。

除此之外,一些土地高依赖城市也将进入挤泡沫的过程中,若本地人口流失严重,产业结构不良,基础配套不齐,那当地楼市的价值将大打折扣。投资型购房需求将减少,楼市的支撑力也将逐渐回归至自住需求。

不过,也有业内人士认为,此次政策调整不必过分解读。易居企业集团 CEO 丁祖昱认为,将国有土地使用权出让收入划转税务部门征收,只是财政部对非税收入征管改革调整的一部分,目前没有任何证据表明土地出让金征收调整会改变其原有支配方式,对各级政府来说,即使是属于地方政府的专项基金,在使用前也是需要经过专门的立项及预算说明方可使用的,并不存在“乱花钱”现象,因此无需过度解读。

■本报记者 张 吟

三孩家庭 会选择什么样的户型?



孩子越多,对住宅面积、户型设计的要求也越多。 本报记者 张 吟 摄

靴子终于落地。

5月最后一天,中共中央政治局召开会议,提出进一步优化生育政策,实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。

既是向往,也是负重,房子是每个家庭绕不开的一桩大事。三孩时代到来,购房思维正在潜移默化发生改变。你感觉到了吗?

五房两厅成标配?

当今时代,搞笑段子飞得最快,网络上热传“五房两厅、户户朝南”户型图,客厅边上首个卧室还标注了“爷爷奶奶的值班室”字样,让不少网友笑岔了气。不过它

也引发了很多人对三孩时代需要什么样户型产品的思考。

一家三孩,正常来说会有两个性别,至少要准备两个儿童房。如果正巧是三孩同性别,若非特殊情况,家长也不会将三个孩子安置在同一个屋子里,这和集体宿舍就没啥分别了。加上帮助照顾孩子的老人和小夫妻主卧,一个三代同堂的三孩家庭至少需要四个卧室。

“五房两厅的确是比较理想的户型,每个孩子都有自己独立的空间。如果经济上做不到,说五房是标配我看没毛病。”帮儿子儿媳照顾二孩的市民赖女士如是

说。眼下住着80平方米小三房的她还是十分期待换房的:“孩子长大总是要独立住一个房间的,尤其是两个男孩子,住同一间房会闹翻天的,更别说是三个孩子了。”

其实早在二孩放开的时候,开发商就已经走了一波“二孩房”了。90平方米以下的刚需房,独生子女时代做成两房,2016年以后多数做成了三房。有的甚至60平方米的户型也能做成小三房。这主要还是考虑到二孩家庭基本上都是三代同堂的情况。

“不少大型城市的房地产政策都提到‘70/90’规则,即套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。不过三孩的情况下,90平方米已经不够了,甚至120平方米都不太够,‘4+1’房是比较理想的房型。传统的90平方米以下小户型、90~144平方米中户型、144平方米以上大户型的户型分类格局预计会发生改变,政策可能会倾向更大户型,住房的空间设计也会发生改变。”业内人士说。

购房主力会是谁?

我们讨论的购房群体,是因迎接三孩而需要换房的这波有龄夫妻。也就是说,谁是生育主力,谁才可能成为这波政策吸附的购房主力。

那么谁是生育主力?这方面的讨论并不少。公开数据显示,80后是近年来各地生育二孩的主力

人群。从人数上看,上一波婴儿潮也发生在80后这代人身上。1986年到1991年,年出生人口都超过了2200万,1987年的巅峰更是达到了2508万。整个80年代出生了2.2亿人。

更想“躺平”的90后生育意愿和80后相比并不算高。目前,我国90后平均打算生育子女数仅为1.66个,比80后低10%。经济负担重、婴幼儿无人照料和女性难以平衡家庭与工作的关系等因素,使得相当比例的家庭想生而不敢生。

因此,因生三孩而购房的主力更可能出现在80后、95前这一群体中。

当然,随着国家后续出台教育、住房、税收等方面的支持政策,或将有力提升适龄群体的生育意愿。处在育龄期的90后也许会多考虑生三胎也说不定。

楼市成交再升温?

放开三孩会不会带动楼市升温?这个问题的答案,可以从当时放开二孩时的市场行情去找。

中原地产数据显示,从2014年2月北京正式实施“单独二孩新政策”前后纯商品房住宅市场数据看,3~4居的成交量从过去20个月的45%扩大到50%,开放生育的政策,对于房地产的影响还是存在的,尤其是改善型房屋的需求会增加。

克而瑞发布的调研报告显示,70后和80后中有四成家庭因为二孩而产生换房需求。从2019

年的住宅市场产品结构来看,整体购房主力需求已由二三房向三四房转变,三四房成交比重从2016年的不足50%增加到60%左右。

也就是说,二孩潮来袭时,楼市是有所反应的。

不过,我们还要区别看待放开二孩和放开三孩对人口增长的实际刺激作用。这是因为,放开二孩带来了生育小高潮,才带动了购房需求。但放开三孩反应如何还是个未知数,并且多方认为其所带来的刺激将不如放开二孩明显。

近年来,由于政策调整原因全国累计多出生二孩1000多万人。出生人口中二孩占比由2013年的30%左右上升到近年来的50%左右。但有多少人会生三孩?放开三孩会不会带来新的生育高峰?业内人士认为,放开三孩,相比2016年的二孩政策会有一个衰减效应,人口增长会出现,但是难以形成高峰。

既然人口高峰预计难以形成,那么类似二孩放开时大量释放的购房需求很可能来得不会那么猛烈。业内人士分析,三孩时代的楼市红利期或许仅有三年。随着新一批五口之家的诞生,大户型将再度成为开发商打造的重点品类。

此外,三孩的放开或将和目前打压学区房的情况形成对冲,学区房的价值得到了强化。但是在目前的调控政策下,购房大潮预计很难因此形成。

■本报记者 张 吟



楼市资讯

漳浦保利阅江台: 江上美学示范区开放

本报讯(记者 张 吟)6月5日上午,漳浦保利阅江台江上美学示范区正式开放,国防军工展同步开幕。

央企保利以军工盛宴搭建起漳浦人民与国防力量交流的桥梁。观展者蜂拥而至,早早展馆外排起长队,迫不及待一睹军工重器的风采,现场人气爆棚。气势恢宏的军旅舞蹈开场,瞬间点燃来宾热情。保利发展海西公司漳浦保利阅江台项目负责人上台致辞,并与奥能集团主要负责人共同推杆,宣告国防军工展正式拉开帷幕。

零距离接触大国重器的机会少之又少,歼-10c战斗机等11件尖端装备威武矗立,圈粉无数,观展者兴奋之余仍不忘拍照合影。互动体验区,来宾们模拟打靶不亦乐乎,参与军事乐高兴致高昂,在军工模型展处流连忘返。本次军工展将持续至6月20日。

令来宾惊叹的不止国防军工,江上美学示范区实景呈现同样引众围观。敢为漳浦先,保利为漳浦敬献的超1.7万平方米滨湖公园惊艳亮相,荡漾的湖水、休闲步道、儿童活动区等,公园即是未来业主的后花园,未交付即可提前享受。这是央企保力的实力彰显与首筑漳浦的诚意,更实现了峰层人士安家公园里的理想愿景。

保利阅江台匠筑建筑面积约89~128平方米滨江住区。此次样板间展示的是建筑面积约106平方米户型和建筑面积约128平方米户型。

漳州市交通发展集团 竞得2021G04地块

本报讯(记者 张 吟)6月1日,位于漳州龙文区闽南水乡附近的商服地块2021G04成功出让,竞得人为漳州市交通发展集团有限公司,成交价即起始价1.11亿元,成交楼面价1854元/平方米。

该地块位于龙文区水仙大街以北、漳州市交通服务指挥中心以东、漳州海关龙文办公区以西。出让面积8550.96平方米,计容建筑面积不高于59856平方米,土地用途为商服用地-商务金融用地(综合性办公用地),1.0<容积率<7.0,起始价11100万元,地块不设保留价。出让年限为商服40年。该地块建筑高度(含顶部附属设施)应小于130米。

该地块东西两侧均为办公单位,北侧是明发商业广场,距离九十九湾不远,周边有特房锦绣碧湖、联发君领首府、中海上海湾等楼盘项目,项目建成后将进一步完善区域配套。

公租房租后管理 点题整治工作方案发布

本报讯(记者 张 吟)近日,漳州市住建局等5部门印发《漳州市公租房租后管理点题整治工作方案》(以下简称《方案》),提出将通过全面开展排查走访、推进公租房信息系统建设运行、加强公租房数据共享、梳理现行公租房合同文本、完善公租房租后管理制度等措施,切实整治公租房承租人不符符合承租资格、转租出借等突出问题。

《方案》指出,将重点整治两类问题:一是整治因家庭住房、收入、资产等条件发生变化,不再符合配租条件且没有主动申报的问题;二是整治在承租过程中,承租人将公租房转租、转借等违法违规行为。

《方案》明确,今年6~8月各地将对辖区内所有在保人员开展资格复审和对户走访,形成问题(整改)清单。8月底前完成所有不符合承租资格对象的清退工作,对转租出借等违法违规行为进行查处,对拒不腾退的,可以向人民法院申请强制执行或起诉。

288城房价:近六成城市一手房价上涨

据中房网报道,易居企业集团、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心近日发布的《2021年5月中国城市住房价格288指数》报告显示,其监测的全国288个地级以上城市房价变动趋势的“中住288指数”为1576.8点,较上月上升6.2点,环比上涨0.40%,同比涨幅为2.14%。该指数自今年2月份开始,已连续4个月保持上涨态势。

报告显示,5月份共有166个城市一手房价指数环比上涨,占比为57.6%,上涨城市数量相比上月增加7个城市。其中,丽江涨幅最大,为4.85%。曲靖、咸阳和固原3个城市的涨幅均在4%以上,涨幅分别为4.76%、4.63%和4.41%。另有83个城市一手房价指数环比下跌,下跌城市数量较上月减少10个城市。其中,三明(-3.92%)、保山(-3.06%)和忻州(-3.04%)位居跌幅榜前三。此外,有39个城市一手房价指数与上月持平。漳州方面,环比上涨1.61%,同比上涨0.90%。