

十八届三中全会 将给房地产界带来什么？

日前,作为中国官方高层智囊机构的国务院发展研究中心,首次公开了其为十八届三中全会提交的 383 改革方案总报告,该报告提及小产权房、土地制度、房产税等改革,此外,刚刚提审的三中全会征求意见稿中也有相关的表述。业内人士表示,这些改革一旦推行,对一直处在舆论漩涡的中国房地产市场将会产生重大影响。



小产权房有望转正

383 改革方案中提到:在集体建设用地入市交易的架构下,对已经形成的小产权房,按照不同情况补缴一定数量的土地出让金,妥善解决历史遗留问题。该表述引发业内的强烈关注,小产权房有望转正 的预期渐长。

小产权房的转变是一个重大改革问题,涉及集体土地能否直接入市,农民的土地能否直接流转。如果小产权房真 转正 ,取得合法身份,在市场上能够完全流通,那么住房供应量将会大幅提升。 经济之声特约评论员、经济学者马光远指出,把转正的小产权房放到房地产市场以后,对于稳定房价能够起到一定作用,更重要的是提供了一个供应的来源。但小产权房转正本身和房价调控并无关系。

国土资源部执法监察局巡视员王宗亚曾表示,我国已在部分地区对清理小产权房工作进行试点,中央要求各地对农村集体土地进行确权登记发证,凡是小产权房不予确权登记,不受法律保护。

现在来看,对小产权房仅靠拆不是一个好的选项。马光远指出,小产权房的转正难度非常大,涉及土地的问题、城乡二元的问题、农民土地的收益问题,问题非常多。不过未来整个农地的入市是大势所趋,以此为基础,未来小产权房获得合法身份也是一个必然的事。

据悉,日前深圳和北京两个城市已经为解决小产权房的问题进行了试点,这两座城市把小产权房纳入到保障房、公租房、经济适用房系列,此外,还通过交一部分税来加以规范。

房产税试点将扩大

据悉,10月29日提审的三中全会征求意见稿中有关于扩大房产税改革试点的表述。知情人士告诉记者,该意见稿中对房产税的表述较为专业,他的理解不仅仅是增加城市的数量,还要在范围、深度和广度上都扩大,但征收方式不同于上海和重庆,具体情况还在探讨中。

今年以来,多部委在多次会议上也做出过上述表述,智囊机构及高校学者均认为,房产税改革试点扩容是大势所趋。国务院发展研究中心此前发布的引发市场热议的 383 改革方案中提到,要扩大房产税试点范围,尽快完善相关制度,一定过渡期后全面推开,并明确为区县级政府主体税。

房产税的改革是和城镇化发展联系

在一起的。11月下旬,城镇化发展方案也将会公布。这位知情人士透露。

而对于此前不断传出房产税改革试点的信息,中国财税法学研究会副会长刘佐认为,房产税之所以被过度热炒,是因为人们没有搞清楚其基本的概念,他认为房产税只是很小的税种,收入也很少,基本只适合县一级政府。

美国的地方税相当于我们的市县税,地方税里的房产税确实占70%,但这个地方税不是美国地方财政收入的主要来源,只占财政收入的30%。其他70%是地方政府的其他收费,还有联邦政府的转移支付。弄清了这一点后面的问题就迎刃而解了,什么调整财富分配、取代土地财政等等,这些说法统统不能成立。刘佐说。

相关链接

什么是 小产权房

小产权房 不是法律概念,是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。所谓 小产权房 是指在农民集体土地上建设的房屋,未缴纳土地出让金等费用,其产权证不是由国家房管部门颁发,而是由乡政府或村委会颁发,所以叫做

乡产权房,又叫 小产权房 。乡镇政府发证的所谓小产权房,实际上没有真正的产权。这种房没有国家发的土地使用证和预售许可证,购房合同国土房管局也不会给予备案。所谓产权证也不是真正合法有效的产权证。(陈艳 整理)

大诚·外滩香颂六大价值解读之会所： 瑞安首屈一指五星级奢华双会所

在城市高速发展的今天,人们对居住环境的要求越来越高,优越的居住板块成为众多择房者考虑的重要因素,同时社区内外部配套也成为更多人关注的又一因素,由此所体现出的品质和尊贵气质,已经成为一张彰显身份的稀有名片。

遍观当今楼市,鲜少有传统大宅的 独居,更多的是圈层间的交流和相聚。有种说法提到,遇到一个人,改变你一生。有时,仅仅是一杯酒一盞茶的工夫,或许就能收获一笔订单。

每一处会所,都是一个圈层

时下,随着经济的发展,具有相同社会经济地位、相同爱好和品位的人开始聚在一起居住,人们开始选择自己的居所和邻居,形成了一种 圈层文化 。而会所,则是一个很好的载体,它能够迅速地把大批高端人士、社会名流聚集在一起。在上海、广州、深圳等地的豪宅会所或商业私人会所,都已成为聚集高端商圈和高端人士的主要地方。因此,越来越多的人意识到:买房不仅仅是购买一栋房产的问题,更多的是加入了一个圈层,将给自己的事业和发展带来新的机遇。

瑞安仅此,双会所社区

作为一个高档居住小区,会所是必不可少。在瑞安有会所的小区不多,而大诚·外滩香颂不仅有,而且还是瑞安难得一见的星级双会所。地上、地下双会所总建约1500平方米,全系五星级精装修,近8米高的法式穹顶,恢弘大气,也是一个阶层的身份标榜。



大会所设置有咖啡厅、棋牌室、影视厅、桌球室、乒乓球室、儿童活动室、超市、图书馆等,完全可以满足您的日常生活所需。其中儿童活动室的设置可以解决很多问题,小朋友放学后可以在里面边做作业边等父母放学。

瑞安难得,下沉式泳池

小会所以健身为主题打造,可以直接进入近1000平方米的下沉式泳池区域,在家即可享受水世界。除此之外,项目部分底层架空,在架空层下面会放置各类简单的健身、休闲设备,不仅增加了小区绿化,还以与邻里互动,营造一种泛会所区域,构成一个家门口的度假天地。

据悉,大诚·外滩香颂vip卡办理活动正火热办理中,办理即可享200元/平方米的购房优惠,详询展示中心。

(陈艳)

天瑞地产 华奥奥迪 大客户合作战略开启



日前,天瑞地产和温州华能华奥汽车销售服务有限公司的大客户战略合作揭幕仪式在天瑞香水美寓现场展示厅举行。此次合作标志着天瑞地产与温州华奥正式形成战略合作伙伴。活动当天,天瑞地产与温州华奥均在现场为客户们提供多重购车、购房优惠,另外还有多重豪礼随机抽取送出。

据了解,此次合作双方均是从客户需求考虑出发,为客户提供购房与购车便利的同时,还可享受到一站式的服务以及多重优惠。此次活动的举办,更是激发了很多潜在客户的购房和购车欲望。据天瑞地产相关负责人介绍,当天现场巨额的优惠就让5个客户完成购房意向签订,并获得购房购车优惠。

天瑞地产在瑞安已有29年的房地产开发经验,先后开发过尚水名都、尚品、香山美邸、尚城、晶品等,所开发的项目在瑞安都被定义为豪宅的典范,也受到所有业主的一致认可。另外,天瑞香水美寓占地面积大,项目占地60亩,在瑞安现有的小区上,这样的规模也算比较少见;其次空间大,在占地60亩的地方上只建造了8幢住宅,小区有85%的空地是来做公共道路与绿化景观。植被也达到了上千种,犹如生活在花园里;最后,其超低总价,最低首付仅39万元起,也是吸引客户的主要原因之一。

(陈艳)