

房地产行业发展趋势及北京土地所有制政策解读

阮晓东 博士 研究员

1、房地产行业发展趋势及北京市场形势

- “房住不炒”的主要行政和市场管理政策工具
- “一城一策”从实施模式看各地如何稳定总需求
- “完善土地出让收入分配机制”对土地出让的影响
- 深化户籍制度改革，完善财政转移支付和土地与人口挂钩
- 强化基本公共服务保障，加快农业转移人口市民化
- 优化行政区划设置，发挥中心城市和城市群带动作用
- 建设现代化都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设
- 利用集体建设用地建设租赁住房，完善长租房政策
- 京津冀规划及北京房地产市场特点及未来发展趋势分析

2 北京市集体所有制土地政策研究解读

- 北京市集体所有制土地改革试点的主要进程及区域
- 北京市集体所有制土地适合的开发项目类型及模式
- 北京市集体所有制土地目前的政策体系及规划进展
- 银监、金融部门设立“土地未来收益”金融产品类型
- 北京市集体所有制土地入市流转及主要操作流程

3、集体所有制开发项目的获取方式

- 集体建设用地开发项目的运作模式
- 集体建设用地开发项目的报批流程
- 定向出让基础上的委托开发建设+委托运营管理模式
- 委托建设+长期租赁的投资模式
- 集体建设用地报批报建的基本程序

《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》，睡觉时候想了想，真还是一个重大变革的问题，对地产投拓未来的影响，分享之。

一、投拓细节上，土地出让金返还正式退出历史舞台

以后再有人来问，土地出让金能不能直接退还，直接可以一锤子敲死，税务部门来征收后，地方政府对土地出让金的控制力基本上丧失了，做不了文章。甚至那些承诺土地出让金到账后，什么转一圈然后回购安置房啥的，都要重新梳理下流程，防止出现钱被中央收走因为退的少，地方政府没钱回购的事情。

二、投拓模式上，税收勾地、就业勾地将被地方政府热捧

你说，地卖了的钱，地方政府没有支配权，那他卖地一点动力都没有。但是如果开发商能带给地方政府社会效益的项目，一般政府会更加青睐，毕竟税收这块还是有不少地方留存的，而且是长期收益。以后估计一多半的项目都是勾地，反正出让金支配不了，倒不如少收点钱给产业方做人情，或者合同中约定后期的经营重税。

三、市场反应上，长三角土地供应将进一步缩量

地方政府的收入，大部分分为“税收+卖地+基金收入等其他”，长三角地方政府的税收收入已经很高了，有的县级市甚至因为税源太多而控制收税力度，卖地往往只是为了平抑棚改等直接成本、顺便赚点小钱。如果卖地的钱自己也用不上，这些地方政府就更加没动力搞住宅了，能过日子就好，多赚的钱都被国家转移支付了，何必呢。

四、市场反应上，中西部区域估计会推行一二级联动

当政府的财政没法依赖土地财政的时候，卖了地不算自己的钱，那控盘土地市场的手一定会松开，本身做一级整理也是苦差事，费钱费力，中西部城市大概率会找一级整理单位去搞。但难度也挺大，就是收支两条线，被税务机关征收之后，怎么还回来、还多少钱又是问题。也许就是做低出让价给一级整理单位补贴了。

五、房价上面，这个政策大概率是利好

房价主要是看供应，如果地方政府都没心思去搞土地，住宅用地的供应大概率会严重缩量的时候，房价大概率又是撑不住了。