

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件，并分享行业研究观点。如需更多信息和服务，欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号，或扫描以下二维码，与我们进行互动。



今日关注:

中共中央国务院重磅文件明确“稳妥推进房地产税立法”“改革住房公积金机制”“建议统一开放的要素市场”

热点聚焦

2020 年 5 月 18 日，新华社授权发布《中共中央 国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》，就如何在更高起点、更高层次、更高目标上推进经济体制改革及其他各方面体制改革，构建更加系统完备、更加成熟定型的高水平社会主义市场经济体制，提出七个关键领域的改革举措。在这七大关键领域改革框架下，涉及到房地产的重点是制度改革，其中包括房地产税立法、公积金制度改革、深化户籍制度改革。具体如下：

- 1、健全地方税体系，调整完善地方税税制，培育壮大地方税税源，稳步扩大地方税管理权。加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法。
- 2、加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，改革住房公积金制度。
- 3、建立健全统一开放的要素市场中提出深化户籍制度改革，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，探索实行城市群内户口通迁、居住证互认制度。

热点评析

1. 房地产税立法工作持续推进，短期内仍难以落地



图 1：历年房地产税改革进程

中央推进房地产税立法工作由来已久。早在 2013 年，党的十八届三中全会就已提出“加快房地产税立法”，引起社会各界对房地产税立法高度关注并展开了持续激烈讨论；2014 年



政府工作报告提出“做好房地产税立法相关工作”，同年，中央叫停上海、重庆房产税试点扩围，转为推进房地产税立法工作；2015年两会上，房地产税法被正式纳入十二届全国人大常委会立法规划；2018年政府工作报告提出“健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法”；2019年政府工作报告提出“健全地方税体系，稳步推进房产税立法”；2020年两会前夕，中共中央、国务院再次发文重申“稳妥推进房地产税立法。健全地方税体系，调整完善地方税税制，培育壮大地方税税源，稳步扩大地方税管理权”。由此可见，中央对于推进房地产税立法工作的政策大方向没有改变，尤其是近两年“推进房产税立法”出现频率明显提升，不动产登记“全国一张网”体系加快建设等，房地产税立法工作呈现加快迹象。房地产税开征是大势所趋，唯一的悬念是时间难以确定。

房地产税目前仍未开征，这背后不仅是技术和立法方面的问题，更多的是各方利益上的博弈，如何使各方利益实现均衡，成为横在房地产税开征路上的重要难题。房地产税短期内难以落地，一方面，近期人大法工委表示有关方面正在研究起草房地产税法草案，相关工作正在稳步推进，这意味着房地产税立法仍处于起草研究阶段，今年上会审议可能性较小；另一方面，房地产税主要是为了调节贫富差距、优化地方财政收入结构和抑制房地产投机投资需求等，短期内对房地产有一定的抑制作用。考虑到受疫情影响，我国经济遭受较大冲击，经济下行压力加大，中共中央、国务院提出，要切实做好“六稳”、“六保”工作，维护经济社会长期稳定发展的大局。在此背景下，房地产税立法并未迎来最佳的出台时机。因此，综合来看，房地产税短期内难以落地，正式登上历史舞台仍需时日。

2. 《意见》为公积金存废问题画上终止符，公积金制度改革将被提上日程

一石激起千层浪，近日关于公积金是否废除的问题引起众多学者、企业家的热议。一方面观点认为当前房地产已经市场化，公积金贷款使用效率偏低，且存在制度公平问题，取消公积金制度可以为企业降低12%的成本。另一方面观点认为，公积金是企业给员工的福利，是免税工资，如果取消非但不能为企业减负，还会破坏市场规则和秩序，给社会带来负面冲击。正在这两种争论进入白热化阶段之时，此次《意见》的出台，为争论数月的公积金存废之争画上了句号。在此次《意见》中，明确指出公积金制度虽然存在投资收益率低、统筹缺乏层次的问题，但在制度效率和制度公平方面，公积金的表现并不差，其历史使命尚未完结。这意味着，公积金并不会退出历史舞台，而是将加快公积金制度改革的步伐。具体改革思路将围绕提高统筹层次、提高收益率、整体改制为独立法人的非银行金融机构、企业年金合并等方面展开。

3. 《意见》为深化户籍制度改革指明方向

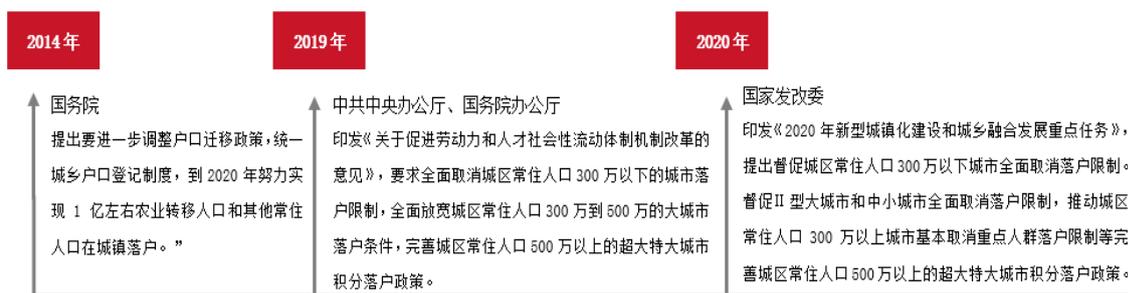


图2：历年户籍制度改革进程

第一，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制。此次中共中央、国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，提出推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制等意见。政策的密集出台无疑将进一步加速地方放开放宽城市落户限制进程，对促进人口要素自由流动和加快城市化进程具有积极作用；

第二，探索实行城市群内户口通迁、居住证互认制度。这项意见具有较大的突破性。目前我国已进入新型城市化阶段，2020年4月国改委印发的《2020年新型城镇化建设和融合发展重点任务》明确指出，加快发展重点城市群，大力推进都市圈城市化建设等，城市群和都市圈成为我国新型城镇化建设的主要发展方向。在此背景下，探索实行城市群内户口通迁、居住证互认制度，一方面有助于加速城市群内人口自由流动，优化人力资源配置，利好城市群和都市圈建设，另一方面在户籍通迁的情况下，中小城市较低的生活成本将有效承接中心城市人口外流，缓解中心城市人口压力，同时人口流入有助于支撑中小城市持续发展；

第三，推动公共资源由按城市行政等级配置向按实际服务管理人口规模配置转变。在以往的公共资源配置中，行政等级是重要的参考依据，省会城市往往享有优先权，而一些人口规模较大、经济实力较强的地级市、县级市则受限于行政等级较低，在公共资源配置的过程中优先级相对靠后，从而造成部分城市负担过重，严重制约城市持续发展。此次《意见》提出推动公共资源由按城市行政等级配置向按实际服务管理人口规模配置转变，将促使公共资源配置更加契合城市实际发展需求，有助于提升公共资源的配置和使用效率，有助于人口持续流入城市提升公共设施配套和服务，从而进一步提升城市竞争力，促进城市持续发展。

(内容来源：中房研协测评研究中心)