

Estate

地产投资

上海證券報

新华社重点报刊
中国证监会指定披露上市公司信息报纸
中国保监会指定披露保险信息报纸
中国银监会指定披露信托信息报纸

本报互动网站·中国证券网
www.cnstock.com
星期五 Friday 2006.7.14
主编/策划:柯鹏
责任编辑:李和裕 美编:蒋玉磊

上海新房市场 观望弥漫

新一轮楼市调控彻底改变市场回暖预期,上海一手住宅遭遇“无量空涨”。



详见 C10

上海二手房市场 博弈激烈

买卖双方对峙气氛较浓,上海市中心二手房因卖家转嫁成本“变相上涨”。



详见 C11

上海环线区域 在售楼盘检举

上海外环线区域楼市上周以“低价牌”取胜。



详见 C12

聚焦房地产金融(四)

【策划人语】进入新一轮宏观调控后,房地产市场的保有和消费环节的调控手段里,最为引人关注的是房地产税收这一工具。

传说中的物业税被寄予厚望,因为普通民众把彻底打压房价的希望寄予其身,尽管这可能只是理想;营业税是最初“破茧”的税种,对市场的撼动已然不小,让不少人看到了希望;个人所得税征了又停,停了又征,却一直拨动着楼市的脆弱神经;新兴的空置税传说横空出世,便成为市场的新兴焦点。

“谨慎、谨慎、再谨慎,房地产金融是个整体。”大多数专家显得冷静,“税改不在于单一税种的变化而在于税收总量和结构有所改变,不在于是否可能与现有规模相当而在于能否促进整体经济的健康和市场的健康。”

诚哉斯言。(柯鹏)



楼市评弹

我们担心的是“只闻楼梯响”

□本报记者 李和裕

“国六条”及其细则所带来的新一轮楼市调控,使得房地产税收改革一税再次被提上议事日程。

早在5月中旬,“国六条”出台而具体调控细则还未明确之时,有业内人士就提醒笔者,此轮调控的三大关键字就是“地、贷、税”。果然,6月下旬出台的九部委“十五条意见”中量化的指标主要就围绕这三方面。

这两天,建设部的最新发布文件,明确了“90平方米、70%”的具体执行要求,银行严控信贷、提高首付比例、开发商自有资金比例等也早已执行。然而,在房地产调控领域,除了营业税的变化为二手房市场带来阶段性的影响,物业税、空置税、个人所得税等许多问题仍处于研究讨论和传言之中。

近日一则引起市场反响的新闻是,来自北京的统计数据显示,京城房地产业上半年完税110.7亿元,同比增长34.9%,成为“第一纳税大户”,但在今年北京地税局公布的欠税企业名单中,房地产企业欠税数量却占比近半,“第一纳税大户”又成为“第一欠税大户”。看来,我国的房地产税收改革还不光是征范围、税种结构的问题,还要完善相关配套措施,尤其是监管方面。

应该说,我们的税收政策,最近两年的动作还是比较及时的,税收参与楼市调控所发挥的作用也愈加明显。

但是,房地产税收作为国家经济宏观调控的重要手段之一,应该在未来的日子里发挥更为重要的作用。从长远来看,现在这些还远远不够,有许多亟待解决的问题依然是“只闻楼梯响”。人呢,怎么还下不来?

大市管窥

0.5%:央行提高存款准备金率

今年7月5日起,存款类金融机构的人民币存款准备金率提高0.5个百分点。现执行7.5%存款准备金率的国有商业银行、股份制商业银行等金融机构,将执行8%的存款准备金率;城市信用社和现执行差别存款准备金率的金融机构存款准备金率从目前水平同步上调0.5个百分点。

点评:据称,此次存款准备金率的调整,将一次性冻结流动性1500亿元,并将影响货币乘数,产生多倍收缩效应,从而控制银行的放贷盈利的冲动。今年以来,央行多次要求各家银行控制对过度投资行业的贷款投放,房地产显然也在这一范围内。这次又采取调整法定存款准备金率的强制性措施,无疑也将带来信贷总量的紧缩,一些房地产企业的资金链由此可能受到影响。

0.25%:再次加息传言又起

央行行长周小川前不久表示,中国今年第二季度经济增长率有望超过10%。他还说,尽管中国政府采取了给经济降温的措施,但近期数据表明中国的经济仍然保持着高速增长的趋势。上述表态被业内普遍推测为可能再加息的暗示。其后,国家发改委宏观经济研究院发布研究报告,也提出了未来择机加息的建议。业内认为,如果投资继续呈现高温难退的情况,可以择机提高存款利率,加息幅度则可能在0.25个百分点。

点评:就在今年4月,我国18个月来首次加息0.27个百分点。虽说前后几次突然的加息幅度都不大,也不是特别针对房地产,但市场早已意识到,我国进入了一个加息周期,抑制包括房地产在内的固定资产投资过快则是首当其冲的目的。在这种市场环境下,开发商、投资者势必面临更大的资金压力,行业整合将会加速,对购房者支出、市场需求直至房价的影响也可能逐步显现。

30年:我国建筑物使用寿命短

从全国第七届建筑物改造学术研讨会传出信息,改革开放以来,我国已建成各类建筑物400多亿平方米,并每年以5亿多平方米的规模扩大。但由于管理不当,国家规定标准寿命50至60年的建筑物,实际平均使用寿命才30年,造成了资源浪费。

点评:虽说宏观调控如火如荼,开发商、建筑商等人自危,但不要忘记,行业在各方面的发展进步都很重要。建筑行业是国家经济的重要支柱,建筑物平均使用寿命缩短的事实摆在眼前,如何对现有的建筑进行管理、维护、改造将成为未来建筑领域的头等大事。

四大税种搅动市场

房地产税收改革箭在弦上

物业税:并不一定降低房价

□本报记者 于兵兵

有关物业税的讨论在这三年来未曾间断,但其中的各种说法并不统一。

上周最新消息是,来自国税总局的说法,称短期内不会征收物业税。时隔几天,一位税制专家则在广州举行有关研讨会上透露,六城市通过数据模拟测算的方式,已经在“空转”物业税征收流程,明年起有望进入正式试点阶段。

一时间,关于物业税的讨论再起。

正式执行尚需时日

对于近期物业税能否实行,中国社科院金融研究所金融办公室主任易宪容给出了否定的回答。易宪容表示,物业税征收的基础需要相当成熟的二手房交易市场和透明规范的房屋评估体系,以我国大多数城市目前的市场状况而言,这些条件并不具备。另外,与个人所得税不同,物业税作为新税种,在正式执行前还要通过复杂的立法程序。因此,短期内开始征收的可能性很小。

市场之所以对一项并不成熟的税种寄予厚望,完全出自物业税本身的长远调控功效。国税总局相关人士也表示,物业税并不是短期调控的手段,而是一个中期调节的政策,将极大地促进市场向良性方向发展。因此从长远趋势看,物业税势在必行。

降低房价之说不绝

其实早在2003年底,十六届三中全会就明确提出“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税,相应取消有关税费”。物业税由此被认为是引领新一轮房地产税费改革的核心政策。

但是,在此轮房地产宏观调控中,市场之所以极大地关注物业税的出台消息,更多的是看好物业税促进房价下降的功能。

理论上讲,物业税是将土地出让金等一次性支付的税费成本,分摊至物业持有的几十年中逐年支付,以此降低首次消费成本,即房价。但是专家表示,物业税的根本目标是理顺目前重复计税等不合理的税收体制,并不是单独为降低房价。另一方面,由于房价涨跌还有当时的市场供需关系等多种因素制约,因此物业税与房价并无直接的关系。

根本作用是合理税制

专家介绍,目前我国房地产链条中涉及的税费达到30多种,多项税收科目繁重且重复计税,导致征制并不合理。而之所以紧锣密鼓地调研物业税,正是为了解决深层的税制矛盾。

物业税的另一个深层作用是改变地方政府以一届之力耗尽几十年土地收益的做法,将土地的长期收益保持下来。进而刺激地方政府和开发商寻找“以地生财”外的努力方向。

但是,专家也同时表示,以我国目前繁杂的住房改革背景而言,物业税征收的难度更大。

营业税:税改的“先头部队”

□本报记者 于兵兵

“从今年6月1日起,对购买住房不足5年转手交易的,按售房全额征收5%营业税。”在楼市调控的九部委“十五条意见”中,这句话的分量与新住房项目70%面积建小户型的说法,一并被市场认为是具有影响力的实质动作。其中,营业税征收时限变更的调控效果,更在第一时间反应出来。

6月1日之前的两天时间里,全国各地的二手房交易过户数量

骤增。售房人争相过户,以规避即将因营业税而上升的售房成本。6月1日后,各地房地产交易大厅明显冷清。房产中介普遍表示,营业税的打击将直接导致二手房交易的大量减少。未来几个月内,这一效果都将持续显现。

据汉宇地产的估计,目前上海二手房交易中,70%以上的交易属于5年内转让。由此看来,业内将营业税调整看作“此轮调控中最直接的政策”的说法并不为过。

然而最近,一些规避营业税的

做法也已开始在市场流传。有北京知名中介公司的经纪人告诉记者,将购房合同的交易数字写小,以减少税负的做法在北京二手房市场已经十分普遍。虽然合同签定的价格与实际成交价格不符,这对卖方来说存在法律风险,但是买卖双方因为都涉及税负成本,只要存在一定的信任度,都愿意用这种方式规避。

针对这种做法,北京市地税局日前专门发布通知,再次细化二手房交易的计税价格标准,力求彻底封堵这种以低合同价规避相关税费

的做法,规定成交价格低于二手房交易最低计税价格且无正当理由的,均以最低计税价格作为核定征收税款的基数。

通俗地讲,一套合同价为50万元的房产,如果经对照核实,相关区域和类型的房产最低计税价格为80万元,那么计税的基数将采用80万元的标准,而不是50万元。

业内人士称,此举不仅是针对现已征收的营业税、契税等相关税种,更可能是在为即将开征的个人所得税扫除执行障碍。

个人所得税:强制征收“如履薄冰”

□本报记者 唐文祺

前一阶段,“北京地税局在亦庄地区开始试点征收二手房交易个人所得税”的消息,在坊间传得沸沸扬扬。半个月之后,北京地税局予以了公开否认,该事件总算告一段落。

当时的波瀾令人吃惊。当时曾有中介宣称,亦庄地区开征个税10天,北京各区二手房市场开始受到不同程度影响,总体房源供给增长速度较10天前下

降11%,客户需求量则下降了23%。另有中介提供的数据指出,2周内投资性客户出售比例占到了该公司总房源的30%,5年内的房源挂牌增加了35.4%,但同时,5年内房产消费者需求指数直线下滑44.7%。

之后,北京地税局相关负责人在公开场合表示,从未发布过上述信息。有意思的是,税务部门在发布声明之前,一直未曾做出明确表态,只是宣称在执行国家此前的文件。即使此次公开声明,

仍然强调二手房交易征收个税的政策早就出台,同时又提醒如果在二手房交易上出现个所税,应当主动申报。

此种颇为令人玩味的解释态度,不免让人联想到之前北京的海淀、朝阳和东城等区,都传出要严格执行对二手房交易征收个税的规定,但最后终究不了了之。而面对传言引发的市场反应,是否才是当地部门在等待了半个月之后才做出解释的理由?

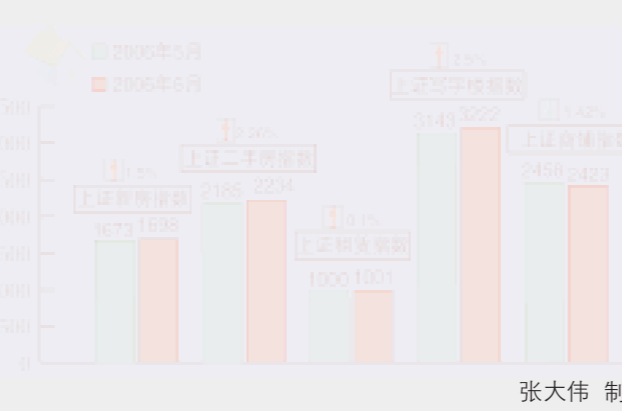
北京链家地产相关负责人指

出,就北京市场情况来看,采取交易环节征税手段来达到调控目的,效果非常有限。当前北京二手房市场供需比在1:5甚至达到1:10左右,很容易出现税费转嫁,从而变相拉高房价;此外,出售成本的增加使得业主惜售,进一步加大供需矛盾,从而继续推动房价上扬。

业内人士就此指出,税收政策是把双刃剑,在供需失衡的情况下实施,只会令天平更加倾斜。而运用多种措施促进房源释放,缓解供需矛盾才是有效手段。

上证房地产6月指数

6月份,新政出台之后一个月。应该说,市场效应已经能够逐步体现出来。从各项指数反映来看,新房、二手房、写字楼、商铺表现各有不同。上海的住宅市场无论是新房还是二手房,已经进入了一个“有价无市”的阶段,写字楼市场则仍然在向上通道内发展,商铺市场有了小幅回调。



张大伟 制图