

责任编辑:衡道庆 美编:蒋玉磊 2006.7.29 星期六 邮箱:ssnews@cnstock.com 电话:021-38967710

“后房地产时代”,拿什么拯救地方政府“钱袋”

“增产不增收!”长三角一位地方官员抱怨。2006年上半年是难捱的半年。最新统计数据表明,东部地区财政收入在上半年出现了增幅下降的态势。

本报记者 蔡国兆 徐寿松 黄庭韵

“后房地产时代”初露端倪

国务院发展研究中心不久前的一份调研报告显示,在一些地方政府,土地直接税收及城市扩张带来的间接税占地方预算内收入的40%,而土地出让金净收入占政府预算外收入的60%以上。

地方财政面临考验

作为“后房地产时代”到来的一个重要迹象,一度高歌猛进的房地产开发投资开始缩量整理,相关收益出现大幅下降。

不能再过度依赖房地产开发

建立在房地产投资增长和房价上涨过快之上的财政增收是不可持续的。虽然财政部言之切切,虽然一系列端倪表明地方财政的“后房地产时代”的到来将不可避免,但依旧有不少地方政府将房地产开发建设当作拉动当地经济发展的“灵丹妙药”。



房地产对地方税收的贡献度已出现下降趋势,地方财政应寻找新的收入来源 本报记者 徐汇摄

历史舞台。财政收入的“后房地产时代”已初露端倪。接受记者采访的不少经济学专家断言。

有待时间的检验,还要看各地对中央宏观调控政策的执行力度。我们必须做好理论准备、思想准备和物质准备,主动迎接“后房地产时代”的到来。

专家观点

产业结构升级迫在眉睫

本报记者 蔡国兆 徐寿松

东部地区财政收入在上半年出现增幅下降的态势。有关专家认为,在进入“后房地产时代”以后,各地政府应当放宽视野,寻求“地方财政的替代型”增长。

对于上述建议,上海房地产独立评论人士顾海波认为,扩大税源等措施是完全必要的,但只是治标之举,应当从供给(管住地根、管住银根、完善住房保障体系等)、需求(遏制投机、抑制投资)和打击房地产领域的商业贿赂三方面进行系统的调控,才能达到标本兼治、“四两拨千斤”的效果。

顾海波说,中国房地产存在四个“盆地”,即政策的“盆地”(低税、退税、蓝印户口等政策)、利率的“盆地”、税收的“盆地”(没有物业税、交易所得税和遗产税)和汇率的“盆地”(短期内人民币汇率存在升值压力,国际游资虎视眈眈)。

来将是必然的。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授说。“后房地产时代”到来的一个重要迹象是,中国的土地出让金分配制度正在进行变革。

毫无疑问,这些政府是极度不愿看到地方财政的“后房地产时代”来临的。但地方政府能否继续将房地产业的发展作为拉动经济的“不二法宝”呢?就此,顾海波认为,由于赖以发展的要素是极端稀缺的土地,房地产总体而言是个不可持续的过渡性行业,可持续发展的

是建筑业。在“后房地产时代”,房地产对GDP和税收的贡献度下降是历史的必然,也是发展的规律和趋势。当下,一些地方政府还在搞经营城市,还在希望以地养市,一旦房地产市场经历大的波动,地方经济将难逃厄运。

上海二手房成交量 昨猛增四成

本报特约记者 唐文祺

强征个税的消息传出,从目前的市场情况来看,大部分“有税房”的持有业主表现还算理性,但是让价现象开始出现。

记者从各家中介了解到,这两天有不少业主纷纷表示愿意协商,但与以往不同,虽然业主表示在价格上可以让步,但是并未明确让价幅度。

美联物业上海区总经理冯泓睿表示,目前市场的成交量激增是暂时现象,但近期几个月可能会出现成交量的急速下跌。

北京将推租房备案制 遏制偷漏税行为

本报记者 于祥明

北京市建委日前向各区县建委(房管局)、房地产经纪机构下发了《关于加强房屋租赁登记备案工作的通知》,要求从7月起,从事房屋租赁代理的中介必须代理办理备案手续。

该通知明确提出,从事房屋租赁代理的企业,必须同时代理办理相关备案手续;从事房屋租赁居间的企业必须履行书面告知义务,鼓励代办相关备案手续。

据了解,2004年国家就明确规定了北京市个人出租房屋,将按照实际收入5%的综合税率缴纳租金;个人转租或再转租采用2.5%的税率计征。

关于2006年记账式(十一期)国债上市交易的通知

新太科技股份有限公司 董事会决议公告

新太科技股份有限公司 附:授权委托书

国泰基金管理有限公司关于旗下基金获配大秦铁路股份有限公司首次公开发行A股的公告

新太科技股份有限公司 关于召开2006年第一次临时股东大会的通知公告

附:授权委托书