

上证第一演播室

土地使用税倍增打击开发商囤地



董焱博士

土地“闸门”越关越紧,我国原有的土地管理模式经历着调整。从今年1月1日起实施的《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》,对1988年发布施行的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》作出重大修改,提高城镇土地使用税税率标准,每平方米年税额在原基础上提高2倍;征收范围扩大到外商投资企业和外国企业等。

本周的“上证第一演播室”就请来专家,讨论城镇土地使用税倍增对楼市的影响。专家认为,城镇土地使用税是目前土地保有环节征收的惟一税种,此次修改是为了加大对建设用地的税收调节力度,抑制建设用地的过度扩张,打击开发商的肆意囤地。

土地使用税促进土地利用

主持人:我国的房地产税不少,如营业税、建设税和企业所得税、土地增值税等等,其明显的特征就是在房地产流通环节的税,而如今修改后的土地使用税针对的是保有环节,会对市场带来哪些影响?

活动策划:柯鹏 唐文祺 主持人:唐文祺 整理:李和裕 嘉宾:董焱 中国指数研究院土地研究中心资深分析师

来哪些影响?

董焱:国务院修改城镇土地使用税可加大对城市建设用地的调节和利用,以前的房地产流通环节的税负较轻,造成了一些房地产开发企业在拿到土地之后就等待土地升值,而不是用心开发,造成土地资源的浪费。土地使用税的实施,也同样提高了土地的使用、转让成本,对土地空置现象也有缓解作用,打击开发商的囤地。

另外,以前的税收基本是一次性成本,现在的使用税却是循环形式,因此土地的隐性成本增加了,从某一方面来讲,这会促进土地的质量。当然,土地成本的上升,或多或少地会对今后的房屋价格产生影响,但也不是说全部的土地成本都会转嫁到商品房价格上。国家的调控是要解决老百姓的住房需求,土地价格上升但开发利润在降低。

政府参与分配也受益

主持人:您觉得上涨的数额是不是合理呢?

董焱:我觉得和物价保持了大致一致的上涨比例。

主持人:前面我们也提到了,土地既有流通环节的税,又有保有环节的税,这两个不同阶段的税有哪些作用上的区别呢?

董焱:在流通环节征税,房地产开发企业仍可以把土地囤积起来,等待土地升值后转让获利,而保有环节征税及规定时间开发,使房地产开发企业不能长期囤积

土地,对房地产市场的可持续发展也有帮助。另外,如在流通环节征税,会使政府过度地依赖于土地出让金,而在保有环节征税,使政府能参与到土地价值的分配,也成为直接受益者,获得稳定的收入来源。

主持人:这次还有一个变化就是将土地使用税的征收范围扩大到外商投资企业和外国企业,这会带来什么样的影响?

董焱:这就是表明内外资房地产开发企业有平等的条件,不像以前,内资房地产开发企业需要交纳土地使用税,外资房地产开发企业却不需要,属于对外资鼓励的性质,现在则是平等的基础。同时,我觉得这也是限制外资进入中国内地房地产市场表现在土地环节的一个措施。但对于资金实力雄厚的外资企业还是起不到根本的抑制作用。

土地是开发商存活指标

主持人:我们上海证券报对上市公司的发展比较关注,在很多房地产上市公司提供的年报和公告中,就说到自己的土地存量有多少,您觉得土地储备对企业有什么意义?

董焱:土地储备决定了房地产开发企业能否可持续发展,目前土地调控加强,也使房地产行业出现明显的整合现象,以前那些只图投机的房地产开发企业会被市场淘汰,等待土地升值后转让获利。土地成为一个房地产开发企业存活的最重要指标之一。



放弃囤积土地,加快开发才是今后开发商的制胜之道 资料图

投资风向

沪中价位二手房成交比例大

虽然元旦已过,但在春节前买房的客户相比元旦前是有过之而无不及。据上海美联物业全市11个中心区域门店一周成交记录显示,交易量相对较为集中的楼盘总价为81-150万元左右,该价位成交客户占到总成交客户人数的40%;80万元总价以下客户占到总成交客户人数的28%;成交151万以上总价二手房的客户占到总客户数量的32%。

对此,美联物业上海区总经理冯泓睿表示,由于2006年国内楼市仍然持续处于宏观调控阶段,客户对于楼市走向尚未有比较明确的认识,导致部分自住购房需求受到抑制。进入2007年后,各区域二手住宅价格相对比较稳定,没有明显的价格波动。现阶段客户由于观望期较长,其购买需求开始释放,因此对于目前的房源价格比较认可,成交过程相对较为顺利。

冯泓睿表示,根据以往经验一般年末的置业小高潮在接近新年一个月左右的时间便会有所回落,而由于去年9月、10月集中置业期的后延,年末置业小高潮的周期将有所延长。根据现时美联各区域门店成交情况,预计去年年末的置业小高潮周期有望延续至今年1月下旬。(唐文祺)

穗66万平米闲置地归国

广州市国土房管局昨日发布了新年第一份收地公告,49宗面积累计66万平方米的闲置土地被政府收回。这次收回的闲置地块分布在广州各区,其中单幅面积最大的地块是花都梯面镇一幅99440平方米的商业服务(旅游)用地。在被收回的闲置用地中,有14宗、183633平方米土地含有住宅性质。

公告显示,49宗闲置土地大多审批于上个世纪90年代。根据《广州市闲置土地处理办法》,自《国有土地使用权出让合同》生效或者土地行政主管部门《建设用地批准书》颁发之日起满一年未动工开发建设的就可认定为闲置土地。而已动工但开发建设的面积不足总面积三分之一,或者已投资额占总投资额不足25%且未经批准中止开发建设连续满一年的土地,也要被判为闲置。

京住宅用地供应赶超去年

“今年的住宅用地供应将超过去年。”这是近日北京市国土局副局长曾赞荣透露的。据了解,北京市去年的供应住宅用地供应量超过了1000公顷,达到了2005年的两倍左右。但是,受到调控政策的影响,这些供应的土地并没有形成实际的住房供给,导致北京市在去年年底出现了“双降”的局面,竣工面积和空置率同比下降到30%以上。

随着奥运会的临近,受房地产开发周期的影响,2007年土地转换成住宅的速度将有所提升。从北京市土地整理储备中心即将入市的地块中,计划今年入市的土地就达到75块,再加上正在交易的11块土地,保守估计在交易宗数上将不会少于去年。据了解,今年北京市还有40个项目,约860公顷土地将进行一级土地开发招标,预计两到三年内可以投入到二级市场。(柯鹏)

投资百宝箱

投资回报趋缓 海外核心基金始登陆



□本报记者 唐文祺

一系列楼市调控政策在2006年相继出台,房地产投资市场进入了理性发展阶段。值得一提的是,海外核心基金在去年开始进入上海房地产市场,这标志着上海房地产市场已进入成熟阶段。

房地产市场开始成熟

据仲量联行最新发布的报告,截至2006年底,上海物业投

资回报呈现明显收缩态势。目前上海投资平均收益率进入7%-8%范畴。在去年第四季度发生的两起写字楼收购案例中,腾飞集团以1.69亿美元收购了海洋大厦,SEB基金投资公司以2.5亿美元收购了新茂大厦。据估计,这两起交易案例的收益率分别为7.8%和6.1%。这意味着上海如今已成为退休基金等风险规避型投资者的核心市场。

仲量联行高级研究经理何恩凯表示,核心投资者的进入标志着上海房地产市场正在成熟。从一个项目来看,开发商、机会投资者和核心投资者在不同周期中扮演着不同角色。从风险及回报的角度来看,开发商承担着最大风险,因此在第一次转手过程中享有最大回报。机会投资者接手之后承担了租赁风险,租赁情况稳定之后,机会投资者将其转卖给了核心投资者,投资收益率已有明显下降。但对于后者而言,回报虽然较低,风险却最小。

甲级写字楼仍持续火热

虽然投资回报率有所下降,但上海甲级写字楼租金持续上涨的前景,并未给投资者带来太大困惑。仲量联行上海董事总经理顾东尼表示,上海甲级写字楼平均租金为0.99美元/平方米/天,空置率跌至历史新低2.63%;

其中浦东地区甲级写字楼租金15个月来首次超越浦西地区,达到1.06美元/平方米/天。在2006年间,浦东、浦西的甲级写字楼租金分别增长23.2%和7.5%。

由于今年第一季度甲级写字楼供应短缺,预计租金水平也会水涨船高。“但是,随着未来两年内浦东地区新建写字楼供应面积的增大,业主们开始提前与现有的租户重新协商租金——提早备战适应考验将是必要的。”

工业地产有所升温

另外一个持续上扬的物业细分市场在工业地产。由于上海国家级工业园区的土地供应短缺,租赁工业地产的土地要价分别达到899元/平方米和750元/平方米,引领长三角范围工业园区价格水准。

鉴于从今年1月1日起所有工业地产将通过招拍挂的形式进行公开售卖,这一举措可能会抬高土地价格,增加开发物流设施的总成本。然而,现代化的物流设施却在上海供不应求,截至2007年底,总面积也只有206万平方米,会导致现代化物流设施的租金上涨。业内预计工业地产的投资回报率、升值空间增大,将为具备专长的投资机构提供新的机遇。

博客论楼

2007年中国房地产的五个预判



中国指数研究院华东院副院长 陈廉

的基调不会改变。

2、房地产作为支柱行业的地位不变,要求持续健康发展的主旋律不变。

虽然房地产市场过热现象引起了政府的连续调控,但是调控的目的始终不在于打击市场,而是保证市场的长期稳定发展。这次收回闲置土地,是房地产行业在经济中的重要作用决定的。固定资产投资、社会消费和进出口仍是我国GDP增长的三驾马车,这样重要的地位使得房地产不应该成为向政府、银行和老百姓之间讨价还价的砝码,而是要求开发商应该学习自律、主动承担起城市化进程中应承担的责任。

3、调控将在调节过旺供需以及调整土地供给结构、解决压抑的购房需求之间进行平衡。

2000年以来中国房地产市场的发展,很大程度上是因为长期积压的购房需求的集中爆发。但在相应的税收、金融等配套政策环境还不成熟的情况下,急剧增长的供需显然给市场带来了潜在的过热风险。因此2004年开始,政府对房地产市场的供应和需求两方面进行了调控,期限短、提高预售标准、征收营业税和二手房个税等政策在短期内收到了一定的效果。如何在调节过度的、非理性的供需与保护合理的、广大居民的住房需求之

间取得平衡,将是下阶段调控政策的着眼点。

4、房地产将从资源垄断性行业向资源管理型、集约型、环境友好型行业过渡。

土地的稀缺性使得房地产成为资源垄断性行业。但是,国内房地产的现状是一方面用地紧张、建筑用地与农业用地的矛盾突出,而另一方面,我国每年因为建筑施工质量的问题,一年的隐性建筑损失约在4500亿元人民币,许多房屋连50年的寿命都达不到,给房地产带来了极大的重复建设和资源浪费。房地产应该在资源节约和环境友好中寻找机会,形成资源和环境的共生链条。

5、土地价值回归、房价稳定将是合理的,但是房地产开发利润率将下降。

近年来,土地出让价格明显上升,2003-2004年土地交易价格年增长率分别达到22.2%和29.4%。2004年全面实行的土地协议出让终止、招拍挂全面实行以后,土地成本在开发成本中所占比例明显上升。应该说,这一轮的土地交易价格上涨较大程度上是市场从不规范走向规范的过程中引起的价值回归,开发商早期因低廉的土地成本获得的高额利润率也将随着市场的规范而出现下降。(整理 柯鹏)

记者观察

“爱而不惜”可已矣

□本报记者 柯鹏

土地是房产的根源,也是一切开发商的命根子。但是,早几年的情况却是,不少开发商拿到土地不开发,将“命根子”搁置一边不理不睬,让人颇有些想不通。

难道是开发商不爱惜土地么?这个问题的答案是50%对50%:开发商是“爱”土地,但是不“惜”土地。一方面,开发商不惜一切要拿地,因为没有土地就没有了他们的一切,拿到土地才有活下去的可能,这从北京、上海、

杭州等热点地区的“地王”频出就能看出;另一方面,由于当时的土地税费低廉,土地保有成本不高,开发商的“囤地”便无所顾忌,导致一些企业或主动或被动的资源浪费,房地产开发进程事实上被延缓了。

在今年以前,虽然“国六条”规定,开发商拿地两年内必须进行开发。但是,仍有不少的开发商在想尽法子规避这种约束。比方说,今天可以在土地上种一点树木,明天弄个喷泉,就算算是进行前期绿化了。其实呢,开发商根本没有实际开发的意思,却把

两年开发的规定给变相延长了,达到了曲线“囤地”的目的。

新的土地税制的改革,从本质上来说就是要打击开发商的囤地行为、增加土地资源的利用效率,最终从根本上改变楼市的供求状况。同时,值得指出的是,土地成本的上涨并不会对房地产市场的价格产生很大的影响,毕竟这样的税负对比房价还是“小巫见大巫”;而开发商难以承受囤地的资金压力、利润下降却是可以期盼的结果;开发商最终学会珍惜土地、善待之,则是皆大欢喜的结局了。

投资常识

“李铭租房传”《陷阱篇6》

买下租赁房要讲“先来后到”

□连曼杰

李铭前期播出的“种子”开花结果,根据“地段论”选择的物业不但在出租投资上有所获益,而且还吸引到愿意高价购房的客户。有人就看中了中他名下的一套中心地段的小户型公寓,开出相当诱人的价格要求购买,可谓正中李铭下怀。但一个现实的问题是,这套房屋已经租给了一个年轻白领,且租赁期限还有8个月时间才到。李铭将这一情况告知了意向购房者,该客户表示,即使存在租客也无所谓,这并不能影响他购买这套房屋的决定。得到这样的保证,李铭便乘热打铁,与这个购房者签订了房地产买卖合同。

然而急着回收利益的新房东开始等不及了,他希望李铭能够与原来的租客进行交涉,提出能否提前解除合同,如果愿意的话,可以给予租客适当补偿。岂知李铭刚刚向租客提出这个建议,这个年轻白领却不乐意了,

不仅不同意解除合同,反而责怪李铭没有在房屋出售之前通知他。了解下来,原来他自己也有意向购买这套房屋。

更糟糕的是,认为自己有理的租客还提出,直至租赁期限届满都不会再支付房屋租金。如果李铭不同意,就向法院进行起诉,以使得李铭与购房者签订的房屋买卖合同无效。

律师意见:

这个案例涉及的是房屋租赁合同当中的“优先购买权”问题。根据我国《合同法》和《最高人民法院关于民法通则若干问题的意见》(《民通意见》),承租人对于承租的房屋享有优先购买权,所谓优先购买权,就是在同等条件下(包括房屋的价款、价款支付方式等),承租人有权优先购买所承租的房屋。

因此,本案中的李铭在欲出售这套房屋之前,租客年轻白领是首要通知人,并需要征询是否愿意行使优先购买权。由于优先购买是在同等条件的情况

下提出,因此行使与否都不会影响到李铭的实际利益。

值得一提的是,根据《民通意见》,优先购买权应当提前三个月予以通知;但是《合同法》中也有规定在“出卖之前的合理期限内”通知承租人。这一规定可以说是《民通意见》的修正,因此出租人只要在出卖前合理的期限内通知了承租人,而承租人未明确表示需要行使优先购买权,就可以将房屋出售了,当然这一合理期限也要给予承租人一定的考虑时间。

但是,类似于本案这样,房东并没有通知租客便将房屋进行了出售,会产生怎样的法律后果?根据《民通意见》,承租人可以起诉请求人民法院宣告该房屋买卖合同无效。但在司法实践中,法院一般要考虑承租人的起诉目的是否为了行使优先购买权;如果承租人的起诉目的是为了破坏原来交易,那么法院一般不会予以支持。

(作者为新华律师事务所律师)