

土地增值税“新政”抬高房企成本

国税总局昨发布相关通知,明确土地增值税进行清算式缴纳的适用范围

□本报记者 于兵兵

“酝酿了多时的土地增值税清算制时代看来是真的来了。”昨天,招商地产上海分公司一位高层人士感慨,就在昨晚,国税总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(下称《通知》),进一步明确房地产开发企业土地增值税进行清算式缴纳的适用范围,以扭转目前以“预征”为主的土地增值税缴纳现状。房地产业内表示,房地产企业大多项目的开发成本将增加。

从“预征”步入“清算”时代

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及相关规定,转让国有土地使用权、地上的建筑物及附着物(即转让房地产)并取得收入的单位和个人,应当缴纳土地增值税。

具体税率为四级超率累进税率:增值额未超过扣除项目金额50%的,税率为30%;增值额超过扣除项目金额50%至100%,税率40%;增值额超过100%至200%,税率50%;增值额超过200%以上,税率为60%。

但是,因为此前对房地产开发成本(即可扣除项目)的确定方法不详,又有《土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规



土地增值税的清算无疑会给大量开发商带来成本压力 史丽 资料图

定:由于涉及成本确定或其他原因,而无法据以计算土地增值税的,可以预征土地增值税。“目前各地土地增值税征收多采用预征制,即便是预征,也是近几年才真正贯彻的税种。”一位南京开发商称。同时,因为该税种为地方税种,土地增值税目前在各地的征收标准不一。例如,南京普通商品房预征标准为销售金额的1%,商铺为2%,高档别墅为3%。而上海开发商则表示,大多数开发项目的预征额为房屋销售价格的1%。

但是,根据昨天发布的《通知》精神,由于细化了清算办法,以清算方式征收土地增值税的可操作性加强,这将标志着房地产开发项目全面迎来土地增值税“清算”时代。

违规门槛同步抬高

《通知》规定,土地增值税以房地产开发项目为单位进行清算,对于分期开发的项目,以分期项目为单位清算。开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的,应分别计算增值额。业内人士

特别指出,这一要求避免了开发商以分期开发为由拒绝清算土地增值税的情况。

关于土地增值税的核定征收范围,《通知》称,对于因未设置账簿、擅自销毁账簿、拒不提供纳税资料、账目混乱或者资料不全等造成的难以确定转让收入或扣除项目金额情况,以及未按照定期限办理清算手续、逾期不清算等行为,税务机关可以参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况,按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税。

收土地增值税。

开发商遭遇成本压力

在土地大幅度升值的市场情况下,土地增值税的清算无疑会给大量开发商带来成本压力。此前就有开发商向记者透露,为了避免遭遇土地增值税清算带来的成本增加,本应该注销销户的房地产开发项目公司多采取放任搁置的办法。万科董事会秘书肖莉也坦言,一旦正式开始执行土地增值税清算办法,一些房地产开发公司可能遭遇较大的税负压力。从2004年起,万科即开始为土地增值税的清算计提准备金,2004至2006三年,万科计提的准备金从4000万提高到9000万,再提高到3个亿。

但是,也有开发商称,有清算就有补交和退税两种说法,即开发商的预缴税额如果低于最后清算出来的应缴税额,开发商需要补交税款,但如果开发商的预缴金额大于实际应纳税额,则需要退税。“近三年来,开发商拿地成本已经很高,如果计入扣除金额,增值率其实不高。”一位开发商称。

而根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条,纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%,可免征土地增值税。

50家 SP 涉嫌违规

□本报记者 陈中小路

已持续了半年多的 SP 整治风暴再有进展。

继2006年12月信产部亲自组队前往数省份对此前进行的“移动信息服务业务资费及收费行为专项检查活动”进行了重点抽查之后,信产部日前召开了“治理和规范移动信息服务业务资费和收费行为专项检查”领导小组办公室会议。

据与会方透露,信产部在会议上向运营商通报了这次专项检查的检查情况,并明确指出“检查过程中发现的共约50家SP企业在经营活动中涉嫌存在的虚假宣传、诱骗订制、明码标价不规范、业务名称与业务内容不符、为互联网站违规代收费用等行为”。

信产部已向运营商提出,必须在今年1月底前进行调查处理。有消息称,北京联丰、北京鸿联等全网SP公司均被查出违规行为。

信产部昨日公开表示,政府监管部门将根据最终违规事实认定情况,对违规SP企业依法严肃处理。

松下电器整合白色家电产能

为了提高洗衣机、冰箱等白色家电在市场上的竞争力,日本松下电器公司15日在日本宣布,将对其日本国内的9家工厂进行包括向海外转移、在日本国内集中合并等在内的大规模生产整合。

松下公司表示,一部分工厂将转移至中国等新兴市场,在海外进行生产。在2008年,公司将关闭位于大阪丰中市的三国工厂、位于神奈川藤泽市的藤泽工厂等3家工厂,其余工厂将主要向草津工厂集中,并在集中的基础上重新优化组合,以提高生产效率。

在这次大规模整合中,包括研究部门和白色家电的事业总部都将迁至草津工厂附近,将有1400名员工必须在日本国内更换工作岗位,一些工厂用地可能会卖掉。这将是松下最大规模的一次工厂重组和调整。

据称,合并后,草津工厂一带的白色家电产量将占到松下全球白色家电销量的七成,松下在日本国内的白色家电工厂包括静冈的洗衣机厂在内,将还剩7家。

(据新华社)

国旅总社整合旗下企业 整体上市提速

□本报记者 索佩敏

继去年11月份国旅总社宣布计划2007年登陆资本市场的计划后,具体的整合正在悄然进行。上海证券报昨日从中国国际旅行社(国旅总社)内部获悉,国旅总社正在对旗下部分企业进行整合,其中部分增长较快的公司将被划给母公司国旅集团。

为整体上市做准备

昨日,有北京媒体报道国旅总社方面上周已经在会议上达成一致,旗下的全资直属旅行社如天马国旅、承德国旅等旅行社均将脱离国旅总社控制,股权交由国旅集团管理,并逐步实现对外转让,目前,这52家企业的名单已经摆到了国旅集团高层领导的桌面上。

“根据企业重组的需求而进行一些动作是很正常的。”国旅总社一位高层在接受上海证券报采访时如此评价,他表示具体的重组计划还在酝酿之中,目前尚未最后敲定。

而记者从国旅内部了解到,为了保证上市资产的优良性,此次剥离给母公司的企业主要符合两个标准,一是由国旅总社全资拥有或绝对控股,另一个是成长性较为缓慢。

事实上,国旅总社整合旗下资产的行动早已展开。国旅总社成立于1954年,是新中国第一家接待海外游客的旅行社。作为中国最大的旅行社,目前国旅总社在海外10多个国家和地区设有14家分社,在全国122个城市

拥有20多家控股子公司和122家国旅集团理事会成员社,总资产50亿元。

据一位旅游业业内人士透露,上世纪80—90年代,随着中国旅游市场的兴起,在国旅总社在全国各地设立分公司的同时,各地也出现了大量以国旅为品牌的地方性旅行社,从而令国旅总社的品牌陷入尴尬境地。

为此国旅总社近年来一直在通过并购整合的方式收购各地国旅品牌。2005年,国旅总社先后通过资产划拨、收购和品牌特许经营等方式控制了河南国旅、新上海国旅、承德国旅、广东国旅等10多家地方国旅。国旅总社总裁姚越在去去年11月的旅交会上曾表示,国旅总社目前正在对50家收入效益较好的地方国旅通过资金入股、品牌入股以及股权置换等多种形式,进行资产重组。上述50家地方国旅主要分布在省会城市、口岸城市以及主要景区。

而国旅总社不遗余力整合的背后,正是为了其尽快实现整体上市。上海证券报去年11月曾从国旅总社方面获悉,国旅总社正在紧锣密鼓地进行企业优势资产重组,目前已经完成初步的财务审核工作,预计明年年中完成股份制改制,明年年底整体上市。

中旅也积极筹备上市

随着中国旅游市场的不断扩大以及外资的涌入,大型国有旅行社企业正在加紧跑马圈地。内地另一家旅行社企业巨头——中旅集团目前正试点推



中国国际旅行社总社 资料图

行以特许经营方式进行区域性中旅企业的收购,使各地中旅资产紧密联系。去年12月初,中旅集团透露正在积极准备上市事宜,目前已经成立了专门的上市工作组,具体的上市地点和方式还在紧密研讨中。中旅打算将上市后的融资大部分用于景区收购、酒店建设和旅行社扩张等。

“国旅总社的此次动作主要是为了保证上市公司资产的优良,从而在登陆资本市场时具有较大的吸引力。”旅游业资深

人士王坚如此评价。据他透露,旅行社的毛利率很低,国内游为2%—3%左右,国际游约为10%,单纯的旅行社资产很难上市。据他介绍,目前上市旅行社企业主要还打包进了关联资产,如酒店、汽车、景点等,这些资产由于收益相对稳定,令上市公司能够获得投资者的青睐。因此他预计国旅总社会将部分增长缓慢的资产划给母公司国旅集团,同时从母公司获得更多具有成长性的资产,完成整合后实现整体上市。

蒙牛进军海外市场锁定东南亚

上半年将推出与达能联姻“新品”

□本报记者 于兵兵

设,尤其是在当地近3亿人民币超高温灭菌奶市场中,蒙牛的计划占有了份额为10%。

至此,蒙牛初步完成了包括香港、澳门、新加坡、菲律宾、马来西亚等东、南亚国家、地区的市场推广。

相关人士表示,蒙牛海外发展战略定位取决于两个因素:一是当地乳品市场是否具有较大的市场空间,一是有没有巨大的华人消费群体支持。在此战略下,东亚、南亚地区成为蒙牛乳业在未来实现海外推广战略的最重要市场。

此前,蒙牛已经于2004年

进入菲律宾鲜奶市场,并在去年年中发布公告称,与欧洲乳品生产商阿拉福兹及其全资附属公司合作,在港澳市场产销奶粉和固态奶产品。

但是,蒙牛集团人士称,蒙牛在未来很长一段时间内仍以国内消费市场为主要推广目标,海外市场占蒙牛产品的全部销售份额不足10%。

另外,去年底高调达成合作的蒙牛达能合资公司有望于今年上半年推出保鲜乳制品(包括酸奶及含乳饮品等)新品。蒙牛集团内部人士确认,新产品不会以蒙牛或达能以外的新名称

出现,而仅仅是对原有蒙牛和达能相关产品的技术升级。

蒙牛集团董事会办公室人士介绍,由于目前正处于上市公司年报披露前期,蒙牛集团相关上市公司蒙牛乳业有限公司(2319.HK)的2006年业绩和2007年规划均不方便透露。而根据2005年年报,蒙牛乳业以108亿总收入和伊利一起并入乳业“百亿”军团。2006年上半年,蒙牛毛利率23.3%。

“蒙牛乳业2006年会有一个不错的业绩报告。”蒙牛公司内部人士称。

我国首条液晶玻璃基板生产线开建

我国第一条液晶玻璃基板生产线16日在全国最大的彩管企业彩虹集团公司开工建设。信息产业部副部长姜德顺在奠基仪式上表示,这条生产线的建设,将结束我国液晶玻璃基板完全依赖进口的历史。

显示器作为信息显示的终端,在信息社会建设中起着十分重要的作用。近年来,随着消费者对显示器件功能需求的不断提高和科技的进步,出现了LCD、PDP等新型平板显示器件,它们因有效显示尺寸大、清晰度高、重量轻、耗电少、环保性好等优势逐步得到人们的认可。

据预测,到2008年全球液晶面板生产所需玻璃基板量为1.5亿平方米,而玻璃基板实际生产能力为1.3亿平方米,其缺口为2000万平方米。从目前情况看,我国玻璃基板年需求量为900万平方米。液晶玻璃基板是液晶显示面板的重要材料。目前技术最成熟的 TFT-LCD 液晶显示面板已广泛应用于台式电脑显示器、笔记本电脑和液晶电视行业中。

彩虹集团公司副总经理郭盟权介绍,目前世界上仅有美国

康宁公司等5家公司能够批量稳定地生产 TFT-LCD 液晶玻璃基板,他们垄断了全球液晶玻璃基板市场。

上世纪90年代开始,我国相继建成多条 TFT-LCD 液晶显示面板生产线。目前京东方、上广电-NEC、龙腾光电的5代生产线建成投产,上海天马的4.5代生产线、聚龙光电的6代生产线也在筹建中。但迄今为止我国还没有一家与之配套的玻璃基板生产企业。

彩虹集团公司总经理荆道钦说,为了实现我国显示器件行业向新型高端显示领域转型,彩虹集团公司成立专门研究机构,依靠自身多年电子玻璃生产的研发经验,自主研发材料和关键生产设备,建设我国具有自主知识产权的液晶玻璃基板生产线。

据介绍,这一项目总投资为13亿元人民币,首期投资7亿元建设一条 TFT-LCD5 代液晶玻璃基板生产线,建设期为12个月,年生产能力为75万平方米。预计年实现销售收入3.39亿元,实现利润近1.2亿元。在二期工程生产正常时,公司将启动二期工程。(据新华社)

今年国内平板电视需求将达750万台



徐汇 资料图

国务院发展研究中心市场经济研究所和中国电子商会进行的联合调查表明,2007年国内平板电视需求增长开始趋缓,预计全年需求量将在750万台左右,占整个彩电市场需求的40%。

在经历了连续几年的高速增长之后,国内城市平板电视市场需求已经达到一定规模,2007年的需求增幅开始放缓。在750万台的市场需求量中,液晶电视需求增幅明显,预计比2005年增加250万台;等离子电视需求平稳,预计比2005年增加25万台。

调查显示,在经历了2004

年之前的市场培育期、2005年的启动期,2006年的规模扩张期之后,目前一线城市平板电视的需求已经趋于平稳,品牌竞争格局也相对稳定,未来的竞争主要体现为知名度、性价比、渠道网络和售后服务等企业综合实力的较量。

调查预测,2007年国内平板电视需求增长的部分主要来自二三线城市市场,而彩电企业之间的竞争主要体现为渠道力的竞争。业内人士认为,由于家电市场渠道分散,目前外资品牌尚无法全面到达,这有利于国内品牌在二三线城市实现规模突破。(据新华社)

LG连续7年居全球空调市场第一

韩国LG电子公司16日公布的数据表明,2006年LG空调的销售量超过1000万台。至此,该公司已连续7年稳居全球空调市场第一的位置。

2006年,LG的空调出货量达1228万台,占全球市场的19.8%。LG公司在一份声明中说,自1968年涉足空调设备生产以来,公司已累计售出7000万台空调机。公司预计到2008

年底,其空调累计销量将达到1亿。

LG公司当天在首尔举行了“2007WHISEN 空调新产品发布会”,展示了103款新产品,并公布了2007年的经营战略。根据其计划,为适应市场需求,LG今年将进一步扩大空调产能,使其从去年的1480万台增加到今年的1600万台。(据新华社)

北交所发布今年首批“招亲”项目

北京产权交易所(简称“北交所”)昨天发布消息称,已经圈定了2007年第一批11家以北京国企为主的“招亲”项目,重点向全球和国内投资者进行面对面的推介。值得一提的是,这批项目中包括了北京人民政府驻海南办事处资产处置、北京同仁制药厂融资项目等。

据悉,作为北京市唯一的国有产权转让平台,也是央企资产转让的试点单位之一,2006年北京所国有资产、金融资产、知识产权等转让全面展开,完成了北京第二汽车制造厂等产权交易项目3848项,成交额超过528亿元。

昨天,在推介现场,北交所总裁熊焰表示,首批项目除了上述两个外,还有中国嘉陵集团嘉陵大厦招商、新浪分类广告融资以及天津静海开发区厂房土地转让、兰州明珠大厦整体产权转让、北京市东城区柏树胡同32

号房地产转让、海南一高尔夫球场整体转让等。

这些项目是北交所的数百个会员机构根据投资人兴趣筛选出的。昨天,北交所相关人士介绍,总结以往经验来看,投资者对煤矿等国有资源项目最感兴趣,房地产和医药项目也是热门。值得一提的是,与此前北交所发布的项目不同的是,项目范围已不局限在北京范围内,涉及北京、兰州、内蒙古等地的房地产、医药、高尔夫球场等各个行业。

此外,北交所总裁熊焰首次透露,2007年将开展辅助我市中小企业到各地上市,成为批量孵化上市公司的孵化器,这一工作以中关村现存的1.8万家企业为先锋,范围将覆盖全市20多万中小企业。这一消息对中关村科技园区等待上市的近400家中小企业而言,无疑是好消息。(京华时报供本报专稿)