

Companies

产业·公司

责任编辑:全泽源 美编:廖渊 2007.1.22 星期一
邮箱:quanzeyuan@ssnews.com.cn 电话:021-38967689

土地增值税清算“惹急”开发商

任志强说不应再收取增值税,潘石屹称这是“屋漏偏逢连夜雨”

□本报记者 于兵兵

1月16日由国税总局下发的《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》)已经引起房地产开发界不小的震荡。就在上海传出消息说开发商可能集体上书市领导,要求谨慎制定土地增值税清算细则时,近日,京城地产名人任志强、潘石屹分别在个人博客上发表文章,评价政策影响。

在任志强看来,在同一块土地上反复追加税费的做法并不“合理”,称这已经令一些地方政府在土地和房地产开发方面的收益大于开发商10倍之多。潘石屹则表示,2月1日将是一个关于土地增值税“算总账”的清缴日,一些企业将因此“吃不消”。这一局面或将间接导致房屋市场供给进一步减少,以及持有型商用物业开发者的增加。

任志强反对再收取增值税

任志强介绍,土地增值税确实并非新税法,只不过在出台之后曾有一个缓征期。据了解,因为1993年以后的房地产宏观调控导致市场一度萎缩,财政部与国税总局曾联合发文,免除了1994年1月1日之前签订转让合同的土地增值税,同时免除已立项目五年内转让的征税。“这使得土地增值税的实行推迟了五年。”任志强称,2001年后,随着房地产市场回暖,土地增值税每年成倍增长,尤其是2002年实行土地招拍挂制度之后,在招拍挂制度实行之前用协议出让方式取得的低价土地储备在此后获得了土地溢价的高额利润,也形成了土地增值税连续多年的高增长。到2006年,土地增值税占房地产开发利润比重接近20%。

但是,根据任志强的说法,到目前为止,大多数项目在按税法扣除各类费用后,并不能达到应纳税增值的标准。尤其是高价从公开土地市场取得土地的项目,

多数都达不到该标准。二三线城市中的大量普通住宅也达不到纳税标准。经济适用房更不在此列。

即便如此,任志强表示“我不认为出让的土地有理由在已收取出让期中的土地使用费、放弃了土地出租期的使用权之后,政府应再收取土地的增值税。”任志强认为,土地出让金、开发商交纳的土地增值税、二手房转让环节的土地增值税等同时征收属于“同一块已出租的土地中政府在不断地无限地追加加收土地中的收益。”

潘石屹:2月1日算总账

在宏观调控大半年之后再遇土地增值税清算,潘石屹形容一些开发商的经历为“漏房偏遇连夜雨,雪后再降数场霜”。“受清缴影响”导致资金断顿的房地产开发企业或将面临项目开发的资金阻碍,市场上房屋供应量进一步减少。

潘石屹介绍,虽然一些上市公司表示,如果政府要清缴土地增值税,将由原来的股东负责,但这并不表示十几年没有清缴的土地增值税不会清算总账。“2月1日就是土地增值税清算总账的清缴日。”潘石屹称。

另外,市场人士预测从事商业物业开发的房地产商将在市场土地增多,而后续的物业征收又会对持有物业的税费成本带来不确定性。“有一点是可以肯定的,就是2007年全国纳税排行榜中的房地产公司的比重将有大幅度的增加。”潘石屹表示。

此前,有媒体报道,上海一些大型房地产开发商已经秘密碰头,准备联手向市领导上书,希望在土地增值税征收的地方细则制定时考虑一下企业的生存问题。据业内人士估计,如严格征收,2004至2006年,上海每年的土地增值税至少能征收400亿元左右,其中利润率高的囤地较多的企业或将受到致命的打击。



京城地产名人任志强(右)、潘石屹(左)分别在个人博客上发表文章,评价政策影响 郭晨凯制图

土地增值税羁绊房企海外IPO

□本报记者 唐文祺

土地增值税的市场影响可用“平地惊雷”来形容,它不但导致内地房地产上市公司纷纷发布公告称该政策“影响不大”,而且连正酝酿赴境外上市的房地产企业也被扰乱阵脚。

据悉,原本安排于日前提交上市聆讯的深圳房地产企业鸿隆地产,突然接到港交所通知,称需要重新评估新政策对公司的影响,导致推迟上市聆讯。但多家海外投资机构认为,这一政策并不会对中国房地产市场造成太大影响。

业内人士指出,鸿隆地产的上市保荐人考虑到新政风险问题,正在重新进行盈利预测。该企业已经为土地增值税拨备,预计为上市准备的账目影响不大。

德勤华南地区副税务主管合伙人谭振雄表示,每家上市公司房地产企业在过去的财务报告中,均会注明有关土地增值税对该公司财务影响幅度预测,因此对于已作出有关拨备预算的公司来说,影响并不明显。

由于该税种实际上在各地早就执行多年,因此德勤在去年11月进行的调查就显示,在118个从事物业投资、物业发展或酒店业务的香港上市公司中,88%受访上市公司表示并不会因为土地增值税而减少对中国地产的投资。

摩根大通中国区证券部董事总经理兼主席李晶同样认为“政策影响有限”,她表示中国二、三线城市的发展空间向好,对于那些全国性企业并不会具有绝对的利空作用。

至35%的房地产开发商将无法承受毛利润下降10个百分点。由于税收累计性质,对利润率较高开发商的影响更大。

他指出,尽管这一政策目前看来有负面影响,但这个主要针对开发商的税收政策对住房需求的影响非常有限。中国房地产市场由于城市化进程、GDP的强势增长等因素,前景发展仍然见好。此外,从产品供应结构来看,中低端房地产市场将受到日益重视。在惠誉评级机构的报告中称,中国房地产开发商的信用等级不会受到土地增值税政策的影响。

摩根大通中国区证券部董事总经理兼主席李晶同样认为“政策影响有限”,她表示中国二、三线城市的发展空间向好,对于那些全国性企业并不会具有绝对的利空作用。

东风中重卡 稳居销量第一

据最新行业快报显示,东风商用车公司2006年12月份销售中重卡(重中型整车、重中型底盘和半挂牵引车)10984辆,夺回国内中重卡销量排行榜第一的宝座,从而确保了2006年国内中重卡销量桂冠冠落东风之手。

数据显示,2006年,东风公司中重卡销售128362辆,名列行业第一;东风重卡销售67600辆,名列行业第一;东风中卡销售60762辆,名列行业第一。其中东风商用车公司中重卡销量占东风公司中重卡总销量的88%。虽然2006年东风公司中重卡销量比2005年有所下降,但市场份额仍稳居行业第一,东风和一汽仍占国内中重卡市场“半壁江山”。(泽源)

海南旅游业 进入“四高”轨道

记者从海南省政府召开的新闻通报会上获悉,随着大企业、大航线的引进,以及对旅游市场的大力整治,该省旅游业正逐步进入“四高”轨道,即旅游收入增长高于游客增长,境外游客增长高于境内游客增长,高端游客增长高于低端游客增长,散客增长高于团队增长。

去年经过一场海南建省以来历时最长、规模最大的旅游市场综合整治工作,使长期困扰海南旅游的“零负团费”旅游模式、填坑欺客、高额回扣等恶性循环现象得到了遏制,海南旅游市场秩序进一步规范,旅游服务质量和旅游收入也在不断上升。

2006年海南省实现旅游收入141.43亿元。(新华社)

北京城建否认转让“京城地王”传言

□本报记者 于兵兵

曾经被视为2006年最惹人关注地块的北京“地王”——广渠路36号地块再起风波。近日,有北京房地产业内人士向记者透露,已经以26亿元价格出让的广渠路36号地块有再次被转让的可能。原因是中標方未能按约定进度缴纳土地出让金。

对此,中標方之一北京城建投资发展股份有限公司相关权威人士向记者证实,转让之说并不存在。但该人士并未否认土地出让金缴纳进度有变之说。对此,他解释为原地块一级开发商在交易结算中存在延误,致使新的土地出让

款“打不进去”。并称“目前已经不存在这个问题了”。

从2005年起,北京广渠路36号地块出让就一波三折。根据国土资源部网站信息,当年2月5日,北京土地储备中心以18亿元价格购买了北京吉普汽车有限公司和北京汽车摩托车联合制造公司原厂址吉普和北汽摩公司原厂址。土地面积41.44公顷,规划用途为住宅,规划建筑面积90万平方米。按照当时的说法,第一笔资金8亿元在合同签订后10日内支付。

当年,这一位于北京核心地区的超大面积住宅用地即已列入年度出让计划,并引来众多房地产开发商关注。有业

内人士预估,90万平方米项目最终地价可能达到60亿元。

但此后受房地产宏观调控影响,该地块并未在当年出让。一年后的2006年11月,地块以一分之二,先行出让其中建筑面积46万平方米的一部分。而华润置地以30.5亿元的最高报价曾一度被市场认为是拿地的首选。但最终该地块以26亿元出让给北京城建和北京城建兴华组成的联合投标体。后者为北京另一家大型房地产上市公司——北京城建(600266·SH)持有80%股份的公司。

根据北京城建相关人士的介绍,该投标体之所以能够以低于最高价4.5亿元的价格拿下该地块,绝大部分原因是投标体

开出了9500元/平方米的意向销售价格,符合当前限地价、限房价的房地产宏观调控政策。

但是,关于广渠路36号地出让的争议并没有就此止步。几个月来,关于9500元意向销售价格的讨论在北京房地产业中持续进行。有媒体报道,该地块附近住宅楼盘价格已经达到9000至10000元/平方米,2008至2009年入市的广渠路36号地如果真以9500元均价出售,可能成为北京房价转折点。

随后,有消息人士传出该地块再次转让的传闻,但北京城建相关人士给予明确否认,“这么好的地块和价格,我们不可能出手。”

中移动或注资大唐加速TD商用

大唐电信方面称不知情

□本报记者 张韬

虽然3G牌照发放的具体日期还不明朗,但关于国内电信业重组的消息却纷纷传来。日前有消息称,国内最大电信运营商中国移动将在国资委主导下,向大唐电信集团注资30亿元,以支持国产3G标准TD-SCDMA技术。

消息传出之前,资本市场就已经有所反应:从1月15日开始,大唐集团下属上市公司大唐电信(600198.SH),连续5个交易日持续上涨,累计涨幅达36.8%。

大唐电信上周四发布公告称,目前公司经营一切正常,未有应披露而未披露的重大消息。大唐股价的异动在

3G牌照的发放日期还未明朗的情况下引发各方关注。

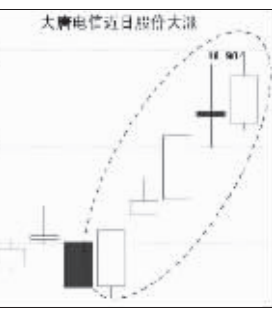
大唐方面在接受记者采访时并未听过此消息,同时称不知为何大唐电信股价“暴涨”。中国移动方面也没有对此传闻作出正面回复。在日前召开的大唐集团年度工作会议上,国资委对大唐集团坚持自主创新所取得的成绩给予了充分肯定,但并未透露关于中国移动注资大唐的相关消息。

不过,一设备制造商的高层向记者表示,他之前就听过类似的消息。而记者了解到,在3G牌照如何发放的种种方案中,中国移动将承建TD的传闻在市场上的接受程度最为广泛,中移动主导运营的青

岛TD测试网络也是目前最成功的几个TD测试网之一。

TD产业联盟的一位内部人士接受记者采访时表示,中国政府肯定在考虑通过中移动的雄厚“财力”以及强大的“运营能力”来加速TD商业化的进展。而中移动也确实考虑通过注资一些设备提供商,加速TD的研发。中移动跟几家设备提供商都有这方面的合作。而在中移动日前的工作会议上,中移动高层表示将为给奥运提供3G服务做好准备。

另有分析人士指出,去年底,中移动副总工程师真才基接替周襄,出任大唐电信集团董事长,这一任命可能是国资委为中移动重组大唐进行



的铺垫,中移动可能会将大唐集团整体纳入旗下。

记者了解到,以移动数据和视频传输为主要目标的TD第二轮测试将于3月展开,覆盖城市范围将为北京、天津、上海、青岛、秦皇岛、沈阳、广州、深圳等10个城市。而中移动是这一轮TD建设的主导运营商之一。

利润缩水48% 摩托罗拉拟全球裁员5%

□本报记者 张韬

全球第三大手机制造商美国摩托罗拉最新发布的2006年第四季度财报显示:该公司第四季度销售额增长,但手机业务疲软导致公司利润下跌。摩托罗拉第四季度赢利6.24亿美元,该业绩远低于去年同期12亿美元的净利润,同比下滑48%。就在财报公布的当天,摩托罗拉公司宣布,将裁员3500人,以节省4亿美元的开支,裁员幅度远远大于之前分析师的预测。

摩托罗拉公司首席执行官桑德尔发表声明称,公司对盈利状况感到失望。分析师将原因归结为由于税收累计性质,对利润率较高开发商的影响更大。

他指出,尽管这一政策目前看来有负面影响,但这个主要针对开发商的税收政策对住房需求的影响非常有限。中国房地产市场由于城市化进程、GDP的强势增长等因素,前景发展仍然见好。此外,从产品供应结构来看,中低端房地产市场将受到日益重视。在惠誉评级机构的报告中称,中国房地产开发商的信用等级不会受到土地增值税政策的影响。

温州企业打赢首起反补贴贸易官司

□据新华社

温州民营企业天力管件有限公司日前收到加拿大边境服务署发出的最终裁定,天力管件有限公司出口加拿大的涉案产品不存在倾销行为和政府补贴。这是温州企业打赢的首起反补贴贸易官司。

2006年6月8日,加拿大边境服务署根据当地企业的起诉,正式立案对原产于或出口自中国的铜制管件进行反倾销和反补贴调查。这一调查涉及国内25家企业,但仅有浙江乐清市的天力管件公司和诸暨浩海空调器制造有限公司

参与应诉。

2006年10月20日,加拿大边境服务署作出初裁,对天力管件公司和诸暨浩海空调器制造有限公司的出口产品征收17%的反补贴税率,而其他非应诉企业则高达68%。

2006年10月30日至11月5日,加拿大边境服务署官员到天力管件公司进行实地核查,同时就乐清市政府对本案的补贴部分进行了核查。

加拿大边境服务署在经过深入细致的核查之后,日前作出最终裁定:天力管件公司的涉案产品不存在倾销和政府补贴。

海信斥资1900万美元南非建工业园

□据新华社

中国海信公司有关人士日前宣布,公司将在南非投资1900万美元兴建海信工业园,形成年产40万台彩电、30万台冰箱和10万台洗衣机的生产能力。

海信南非发展有限公司副董事长于游海日前接受新华社记者采访时说,中国领导人去年在中非合作论坛期间宣布的对非经贸措施,对非洲和中国公司都是机遇。因此海信公司计划在2008年投资

兴建工业园,2009年底完工。届时公司有望实现年销售收入1.4亿美元,为当地提供1100个就业岗位。

海信南非公司是海信集团属下的海外公司,公司位于南非约翰内斯堡,目前具有年产20万台彩电的生产能力,现有员工230人,其中90%是当地员工。销售网络,售后服务体系遍布整个南部非洲。作为第一个在当地实现彩电销量第一的中国企业,2006年海信实现销售收入4700万美元,利润126万美元。

中国品牌汽车将首次销往智利

□据新华社

据智利《信使报》20日报道,中国的长城哈弗汽车将于本月24日在智利举行产品推介会。这将是中国品牌汽车首次在智利市场销售。

长城哈弗汽车为5座四驱越野车,该车采用欧三标准的三菱直列四缸发动机,排量为2.4升。首批长城哈弗汽车将于2月1日开始在智利市场销售,预计售价将超过800万比索(约合1.6万美元)。

据介绍,长城哈弗汽车在智利的目标客户为年龄在30岁和45岁之间的中产和中产阶层以上的人群。据长城汽车在智利的经销商德科尔科公司介绍,引进长城汽车前后

耗时3年多。该公司总经理拉米罗·乌伦达表示,他们对长城汽车的质量充满信心,因为长城汽车是中国出口最多,实力强大的汽车生产企业。另外,长城哈弗在秘鲁的技术检测结果很好,在智利为期3个月的试车过程中也表现出色。

乌伦达表示,长城哈弗与同类产品相比,在配置上更有竞争力。该车配备了全驱系统,四轮盘式刹车和ABS及EBD安全操控系统,比同价位产品更具技术优势。长城哈弗并不将是唯一在智利销售的长城汽车公司产品。长城赛弗SUV、长城皮卡风骏、长城精灵和长城绚丽等经济型轿车也会在年内陆续投放智利市场。

艺龙与携程争夺电子机票代理市场

□本报记者 全泽源

随着春节的临近,机票的订购掀起了服务大战。除了票价折扣越来越低外,支付方式的方便性也成为机票代理商竞争的武器。先后登陆纳斯达克的携程网、艺龙网都使出各种招数,吸引顾客,抢占市场份额。

去年中国航协停止向国内机票代理商发放纸质机票,并全面推行电子客票,机票电子化已渐渐为人们所接受。在机票告别纸质时代而被“电子化”的同时,与之相关的“电子化”配套服务在各个机票代理商之间正悄然进行着一场服务大战。最近,代理商竞争的焦点则是电子客票的支付方式。支付是中国电子商务发展中的大问题,谁能更好地解决这个问题,谁能抢占中国这个巨大市场。

从记者所了解的情况看,部分大型代理商都推出多种支付方式。

据曾获IATA“2006年最佳电子客票分销商服务奖”的艺龙旅行网机票服务部介绍,自电子客票推出以来,该网主要推出如下几种支付方式:一是传真授权支付,即艺龙给预订机票的旅客传真一份授权书,客户只需提供身份证和信用卡反面复印件和一份签过字的授权书,回传给艺龙,就可完成支付授权;二是电话授权支付,即旅客在电话中预订机票时,只需在艺龙免费电话中提供信用卡号,随即艺龙预订部服务人员会根据旅客提供相关卡号信息与银行确认后,在电话中就完成整个支付,艺龙在此过程中会用电话录音记录全过程。另外为了配合中国人传统的支付习惯,艺龙网电子客票派送人员会上门提供电子行程单,客户可现金支付或者通过电子客票人员随身携带的移动POS机当场刷卡支付。而类似的支付方式携程网也已推出。携程和艺龙皆为在纳斯达克上市的中国公司。