

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹

地址 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/

上证第一演播室

大力挤压利润空间

# 土地增值税,闪了开发商的腰



谢国亚 徐汇摄

活动策划:柯鹏于兵兵 主持人:于兵兵 整理:唐文祺  
嘉宾:谢国亚 上海兴海房产综合开发公司 副总经理

年,国税总局出了一个《关于认真做好土地增值税征收管理工作的通知》,即615号文,然后全国各地普遍参照这个文件制定细则,大多数是预征的。上海参照的标准是销售金额的1%,其他有地方最高达3%,最低达0.5%。由于从2002年开始,房地产业全面复苏,接下来3年更是进入高速发展期,房价一路上涨。虽然一系列的宏观调控政策出台,但是效果并不明显。因此,在这个总体背景下,就出现了这个房地产开发企业土地增值税清算的通知,可以把它看作是宏观调控的一个组合拳的部分,它的推出对规范房地产的行业有一定的好处。

**实质性利润减少是关键**

**主持人:**土地增值税的出现在什么会引起开发者的重视?

**谢国亚:**现在观点认为,整体的房地产行业目前利润率不到8%。这个不是绝对性的,因为中国有成千上万家的房地产开发企业,实际上真正有项目运作的却不多,许多公司空着、躺着,这样平均算下来,当然利润率不高。何况,一些地方的房地产业有隐性的游戏规则,这就决定了过程的不公平,从而影响到结果的不公平。有些开发商拿地不是非常透明,低价拿到的土地,以高价出售,增值的部分很大,对于这些企业来说,征收增值税就会大幅度减少利润所得。

**主持人:**土地增值税完全贯彻的可能性大吗?

**谢国亚:**这里存在一个“清算

瓶颈”的问题。政策本身就规定,开发商可在几种情况下,按照预征的税率来征收,这等于给暴利的企业留了一个“尾巴”。比方说,上海目前预征率是1%,企业就按照1%来交,故意不增报,这样就可以完全规避了。还有前期已经转掉的,再追溯也很麻烦,因为股东都改变了,这肯定也清算不了。主要还是要看各地方政府的税务系统细则,是不是能够把这个漏洞补掉,瓶颈是否能够突破。我认为还可以再明确一点,规定一下上限究竟是多少。此外,《通知》里对于约定期限和罚则都没有明确规定,这很容易制造出很大空间。

**对落实调控有意义**

**主持人:**土地增值税的意义对宏观调控来说有多大?

**谢国亚:**应该是非常大的。政策从出台到落地取得的效果,需要经历一个滞后期,并不是马上见效。土地增值税的清算,对房地产市场影响明显。因为其中有规定,普通住宅的增值额未超过扣除项目金额20%,可以实行税收优惠的。这样一来,大家不会一下子都去做高档住宅,这有利于住房结构调整。符合宏观调控的本意,是比较好的。

**主持人:**如果政策执行到位的话,对房价会有怎样的影响?

**谢国亚:**我赞同房价会往下走的观点,由于土地是房子的基础,政策落地之后,本身实力不够的企业就会尽快抛地,从而在短期内形成供大于求的现象,就会影响到房价。

## 狠招还在后面

□本报记者柯鹏

一听说土地增值税要清算,全国的开发商都跳了起来,一时间算是热闹。让人想不明白的是,这本是13年前就该征收的老税种,何以开发者的反应还会如此强烈?

房地产专家分析说,土地增值税的清算对房地产企业的影响并不相同。比如,对于开发普通住宅和中低价商品房,开发商影响并不大;最近两年公开招拍挂拿地的企业几乎没有影响;另外,开发企业资金实力和管理能力强、资产负债率比较低的话,也没有什么问题。那么,该为这笔“老账”担心的,就只剩下那些一味开发豪宅、拿地不规范和企业运作有问题的开发商了。

业内现在也有担心:国税总局的通知还是有漏洞,得靠地方细则来弥补,否则难免有权力寻租的空间。但是,前几天建设部部长汪光焘也把话放出来了:调控还得继续,税收等政策在考虑范围。这样合理推测的话,物业税乃至更为细化的大户型的保有税也是应有之意了。

另外,烂尾楼的风险在调控时依旧存在,对楼盘预售款应当进行严格的管理,绝对做到“专款专用”,预售款管理办法也在考虑之中。如果银行对预售资金进行封闭式监管,即使开发商出了问题,预付款也足以把房子建成。如今的情况是,有很多开发商把预售款作为维持资金链的法宝,如果这个途径被堵截,对开发商来说又是一次迎头痛击了。



土地增值税的“落地”有望成为具备实效的调控手段 资料图

投资风向

**北京:二手房出租率升50%**

经历了去年年底两个月的租赁淡季后,今年1月份的北京二手房出租率,因为留学生的入学潮,交易量提升50%左右。北京“我爱我家”预计,在2月底至3月初将会掀起一个由留学生带动的公寓租赁小高潮。

据北京“我爱我家”介绍,每年春季都会有大批的交流留学生入学,进行大约6-10个月的学习。由于国外的留学生大都追求自由的生活氛围,加上相对较大的消费能力,学校周边的公寓便成为留学生们的居住选择。

“我爱我家”建议,对于房东来说,由于租赁淡季接近尾声,因此目前有出租需求的房东可以实行最长不过半年的“短租”,待到传统租赁高峰时期再出租,可以减少房屋空置率。同时,在适应留学生租房要求进行调整之后,有利于房屋出租竞争力的提高;对于留学生客户来说,在租赁淡季时提前租赁或者预定公寓,通常能够容易觅到物美价廉的物业。(李和裕)

**上海:小户型行情走俏**

在引导理性购房消费的市场导向之下,低总价、低首付的小户型成为卖座产品。受到市场刚性需求带动影响,外环线附近的小户型同样走俏。

继松江区上海青年城的小户型热销之后,新开盘的小户型楼盘青年才郡刚刚上市,便在开盘首日售出近100套小户型房源。据了解,此次主力户型为77-93平方米的2房和小3房,首付6万元,总价30万元左右。上海汉宇地产提供的数据表明,成交的客户中新上海人占到六成,以70年代末80年代初的适婚青年为主。还有相当一部分上海本地客户,则是以父母子女工作生活方便而购房的。

**广州:土地使用税缓征**

新颁布的《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》自今年1月1日起开始正式实施。广州市地税局表示,由于修订后的《条例》在征免范围、税额幅度、减免税规定等方面,与原条例相比发生了很大变化,因此2007年度城镇土地使用税的征缴工作需要等到具体办法出台了之后才能进行实施。广州市地税局根据广东省地方税务局的决定,暂缓征收2007年度城镇土地使用税。

据介绍,广州市地方税务局已于日前发出通知,自今年1月1日起,广州市地方税务局(含番禺、花都、南沙、从化和增城)暂不受理2007年度城镇土地使用税申报征收工作。据了解,广州市原规定城镇土地使用税的纳税申报期为每年6-9月。(柯鹏)

博客论谈

## 2007,上海住房金融市场继续盘整

□丛诚

2007年,上海房市及房贷会继续承接2006年的盘整态势,居住性购房及房贷将逐渐恢复,投资性购房及房贷也会逐步回归,全年新发放房贷与还贷规模将持平在500-700亿元,全市房贷总蛋糕难以有很大增长。

房贷是伴随房屋买卖的金融借贷行为,要判断未来上海房贷市场的总体趋势,必须对住房市场走向有一个基本的判断。就上海而言,在当前房屋(包括新房和二手房)总体供大于求的状况下,房市的走向主要由需求面决定,购买房屋的需求和资本可以分作居住需求和投资需求,除了居住需求中的动拆迁购房需求具有一定程度的刚性以外,各类改善型购房需求以及投资性购房需求的弹性是很大的,这种弹性突出地表现为,潜在购房者在进行购房决策时所具有的相关因素的高敏感特点,也就是

说,任何相关因素的任何扰动都可能导致购房决策的难产。

现在大家有一个基本共识,就是经过近两年的房地产调控,全国的房价并未产生显著下跌,在上海,中环以内的房价事实上总体还是维持在2004年的平均水平。2007年新的调控政策是何种房地产调控态势,出台更多有关压抑房价的政策,不管2007年新的调控政策是何种具体内容,但其发挥调控作用,无非是通过增加交易成本的方式来挤压房产投资收益空间,以达到抑制投资性购房需求的目的。随着我国股市向好和利率走高的趋势,加之物业税的可能出台,房产投资与其他投资相比的机会成本正越来越大,收益预期会不断缩小。

但是,有两个因素是助长房产等资本品投资的,一是人民币升值因素,二是我国经济持续高速增长和国民习惯高储蓄率带来的长期流动性过剩。前者将长期吸引境

外资金到我国持有房产,上海必然首当其冲;后者则必然导致过剩资金寻求包括房产、股票、黄金等各类资本品在内的投资渠道。

综合影响投资性购房需求的正负两方面因素,就上海这个特定的城市而言,不管各种宏观调控措施如何,投资性购房需求在上海将长期存在,并将在购房需求中具有一定比重。如果以上分析成立,就可以基本厘清包括2007在内的未来上海房市和房贷走向。

总体而言,2007年,上海房市及房贷会继续承接2006年盘整态势,居住性购房及房贷将逐渐恢复,投资性购房及房贷也会逐步回归,直至与城市发展相适应状态,全年新发放个人房贷规模将与还款规模基本持平,估计会在500-700亿元的规模,到2007年底,上海房贷余额总额将会维持在3000亿元上下。

(作者为上海市公积金管理中心副研究员)整理 柯鹏

投资百宝书

## 住宅开发郊区化的“睡城”陷阱



□本报记者柯鹏

随着城市中心逐渐外扩,住宅开发的郊区化成为新的趋势,但也随之带来了一些市场考验。

最新的上海市国有土地使用权挂牌出让公告显示,除虹口、普陀、杨浦的5块商业办公用地位于外环线以外,住宅用地均在外环以外,有的甚至到了远郊。可以看出,未来住宅产品的战略中,地段价值将逐步弱化,超越地段的影响力将得到强化;土地资源越来越稀缺,能够拿到土地成为生存的关键,地块位置成为其次考虑因素。除了政府出让以外,结合旧村改造题材整理土地资源模式,也将导致住宅项目郊区化。但是,郊区化也给开

发商提出一些新的要求,在既定的地段价值和利润率控制条件下,如何提升住宅项目的其他属性,如生活配套、住宅品质、环境、外观、社区服务等,将成为一系列新的课题。

据五合国际(5+1 Werkhart International)对国内住宅项目所作的研究和设计,归纳出国内住宅项目开发郊区化的历程,主要经历郊区化起步期、发展期和成熟期三个阶段。在郊区化起步期,住宅项目郊区选址的关注点就只有价格,产业和生活配套没有跟上,交通配套不完善,造成上下班拥堵情况严重,出现“睡城”现象,在郊区化发展期,不管是开发商还是居民,都意识到产业配套及交通、市政配套的

重要性,因此出现配套与住宅同时开发建设的情况;到了郊区化成熟期,主要表现为周边大配套先行,或者对原有郊区项目的环境改造或配套补充。

“发达国家住宅郊区化已经超越了国内的发展阶段,由成熟期发展到后郊区化时代,即主要人口迁往郊区居住,城市中心主要满足商务工作功能;部分城市甚至演进了到大都市中心区复兴时代,随着城市中心各种物业功能的升级,居住人口开始回流。”五合国际分析师介绍。

业内专家表示,中国城市开发的郊区化趋势在前几年初现端倪,经历了短暂的起步期后,近年已进入全面发展阶段,部分一线城市郊区化开始进入成熟期,但是“睡城”现象依旧大面积存在。“随着国家在基础设施等固定资产投资方面力度加大,主要城市地铁、轻轨、城际轨道交通建设具有一定的规模,普通居民出行难的问题得到了基本解决,住宅选址的自由度提高很多,在中心城区住宅价格偏高,超出了普通居民的购买能力,生活成本提高,通讯技术的发展和居民观念改变的情况下,住宅项目郊区化应该会得到更大的发展,但这仍然需要一个时间过程。”

投资常识

“李铭租房传”《陷阱篇8》

## 二房东“借鸡下蛋”如何防?

□连曼杰

出租出去几套房,这几天李铭想去看看。有一套房子是李铭在一年多前以较为低廉的价格租出的,租客是一位年轻女白领。当时租客对李铭说,自己工作较忙,只是晚上回来睡觉而已,而且周末还有阿姨来打扫。李铭觉得这种情况对于房屋损失不大,因此同意了对方的提议,在租金上做出了一定程度的让步。

在实际出租过程中,租客每个月按期将房租打到李铭的银行账户,水电煤物业费也没有任何拖欠,也从来没有就房屋质量问题麻烦过李铭,因此李铭一直觉得比较放心。一年多来也没有想到要去“视察”一下,但这一次除了心血来潮之外,还顺便关心一下房屋的使用程度如何。

哪知现状却让李铭大吃一惊:房客竟然是三个大学生,屋内杯盘

狼藉、凌乱不堪,根本没有所谓的“阿姨打扫”的迹象,地板上还有被烟头烫过的痕迹。李铭顿时傻了眼,当然要询问清楚几个大学生的来历。几个大学生不相信李铭就是房东,反而提出房东是一个年轻女子。追究了半天才知道,原来那个女租客只住了两个月,便顺手多加了1500元租给了三个大学生。气急之下,李铭就通知这名租客要求解除合同,并要求大学生立即搬出房屋。但租客则认为由于合同中并没有约定不能转租,因此要求履行租赁合同直至期限届满;大学生们表示他们的转租合同并不是和李铭签的,所以无权要求他们搬出房屋。

**律师意见:**

本案所涉及的是房屋租赁合同中的转租问题。根据《合同法》的规定,未经出租人同意,承租人转租房屋的,出租人有权解除租赁合同。

尽管李铭和租客的租赁合同当中并没有约定不能转租房屋,但租客在没有经过房东同意的情况下,作为法定义务不能转租房屋。因此按照相关法律规定,一旦租客擅自转租了房屋,李铭有权根据法律规定解除合同。

由于李铭可以行使法定解除权解除与租客之间的租赁合同,因此,承租人在租赁合同被解除之后就丧失了对于房屋的使用权。同时,作为次承租人的三个大学生同样丧失了该房屋的使用权。所以,李铭有权要求三个大学生迁出自己的房屋。但是,李铭对于租赁合同解除并不导致三个大学生与租客之间的转租合同无效,三个大学生可以依据转租合同要求租客承担相应的违约责任,以及对无法继续履行转租合同的损失进行赔偿。(作者为新华律师事务所律师)