

关注房地产业

# 房企出招应对增值税清算风暴

## 毛坯转成装修、变相提高成本,或引发房价变局

□本报记者 于兵兵

严格的土地增值税清算政策正搅动房地产市场进入一轮前所未有的深层动荡。尽管地方清算细则多数未出,但开发商应对之策已经启动。

### 尽全力追加成本

“本来要在春节后推出的新盘有了大变化,将由毛坯房紧急转为精装修。”近日,上海浦东新区某超大型住宅楼盘相关人士告诉记者。受此影响,开盘时间要延后近三个月,销售价格也将随之变化。“可能会有一部分意向客户因此流失。”

在房地产市场本已渐入淡季的情况下,能够令开发商忍痛放弃大批意向客户做此重大决策的根源是“可怕”的土地增值税清算。

1月25日,国税总局公布《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》),要求房地产开发项目在销售结算时严格按照超率累进税率,征收开发利润30%至60%不等的土地增值税。政策一出,房地产开发界一片哗然。“此前虽有清算风声,但没有想到政策来的这么快,且相当严格。”上海某房地产开发商在政策出台后曾向记者表示。在房地产股短期暴跌后,开发商进入了对策研究期,“毛坯转



调控当头,房地产业前景不明 资料图

装修”是开发商对策代表之一。

根据土地增值税征收原则,房产销售价格减少开发成本,则计税基础减少。因此,想尽办法增加成本成为开发商减少税负的有效途径。

“比如普通公寓房平均每套的装修成本是10万元,开发商可能会把装修费计入30万。这样就有效增加了开发成本,以减少账面利润。”北京一家知名房地产代理公司总裁称。

具体做法是,开发商找一个关联装修公司,或成立自己的装修公司,以便于签定高价

装修定单。甚至有开发商成立自己的贸易公司,以从海外采购电梯等设备为由,增加成本支出。“关联企业的意义在于高成本支出最终仍然流回开发企业。”中原地产华北区总经理李文杰介绍。

令开发商如此恐惧清算的原因是土地增值税巨额的成本支出。“如果严格清算,这个项目的税负在1亿元以上。”上述浦东住宅项目相关人士介绍。由于开发商此前没有预计清算,这1亿的销售款已经被列入其在某二线城市的另一个房地产

开发项目成本。

“如果开发商不想办法避税,另一个项目极有可能停滞或转手。”上述人士称。这正是土地增值税对于开发商来说的致命打击。“虽然仅对增值部分征税,即使是60%的税率,开发商也有40%的收益,但由于开发商已经把这部分资金挪用至其他项目,完税就标志着资金链的断裂。”上海兴海房产综合开发公司副总经理谢国亚称。

### 或引发房价变局

除了变相提高成本外,开

发商的其他对策与房价有关。“目前对于成本计入房价的说法有两种。”中原地产李文杰介绍。一类开发商称将把税费转移至房价,通过抬高价格支付土地增值税。

对于这类做法,多数专家表示,因为购房者心理预期“看跌”,销售趋势可能走低。受供求关系变化的影响,开发商单方面调高房价未必奏效。

另一类开发商表示可能通过降价促销方式快速回笼资金,以避免未来可能增加的成本风险。“也有开发商在评估减少销售价格以降低利润率,进而减少税负的可能性。”李文杰称,这一做法等于将开发商交给政府的税负转变成了让利消费者。“但这些还需要进一步的准确评估。”

“我们已经注意到土地增值税等税种可能对开发商资金链,甚至整个产业带来重大改变,目前正在进行相关专题调研。”中国指数研究院华东分院某高层透露,而这一研究内容将在房地产开发界小范围传播,以减少市场预期的动荡。

根据《通知》内容,新政在2月1日已经正式实施。但根据记者了解,目前多数城市的清算细则仍在制定中。尽管如此,市场人士介绍,大多数开发商预计清算将严格执行,开发商因此在资金链前景上普遍悲观。

### 开发商疯抢,杭州8块地卖得20亿元

# 世茂房产8亿元竞得“航母”级地块

□本报记者 唐文祺

昨日下午杭州市举行今年第二次土地挂牌出让,共有8幅用地集中供应,其中的“巨无霸”当数位于杭州下沙经济技术开发区的51号地块,出让面积为276704平方米,这也是自

杭州市实行土地挂牌交易以来建筑面积最大的出让项目;面积最小的是位于江干区的42号地块,总出让面积8031平方米。8幅用地被各家企业争抢一空,出让金额共计20亿元人民币。

世茂房地产(0813.HK)旗

下的杭州世茂置业有限公司,在此次竞拍中成功获取了下沙51号住宅地块。这块当日出让面积最大的土地,世茂房产以8.16亿元金额创下当日最高成交价。据悉,该地块占地面积约28万平方米,总规划建筑面积约72万平方米。

该幅地块虽然有两家以上单位参与竞买,但现场并没有竞买人要求继续竞买。因此根据出让情况,这幅住宅用地“有惊无险”地成为了世茂房产的囊中之物。有业内人士估算,该地块的楼面地价为1319元/平方米。

世茂房产称,此次所得地块地理位置优越、交通便捷,这也是公司继绍兴及嘉兴之后,在浙江省取得的第三块土地储备,计划将建成大型临江居住小区。

此外,其他地块也顺利达成交易。

## 美搜索引擎广告支出今年或涨四成

市场调研公司Outsell最近发布的调查结果显示,美国公司2007年投放到搜索引擎广告方面的支出预计将上涨39%。总体而言,美国公司投入到互联网广告方面的支出今年预计将上涨18%。

调查显示,美国公司投入到广播电视广告方面的支出今年预计将下降3.5%,而投放到印刷媒体的广告支出今年预计将略涨2.7%。

此次调查涉及1000多家广告客户,它们手中总共控制着大约65亿美元的广告支出。

目前,全球的传统媒体广告业正在受到互联网的强力冲击。去年年底,有调研公司预计,全球网络广告支出2007年将上涨28.2%。(据新华社)

## 日企扩大在华软件开发外包规模

据日本媒体日前报道,日本NEC公司和日立软件工程等日本信息企业将扩大在华软件开发外包业务。

由于日本国内金融和制造业对系统软件的需求逐步扩大,信息技术人员日益缺乏。而中国企业通过加紧培养能讲日语的人才,能够受理大规模开发业务的环境正在逐步成熟。

因此,NEC公司将扩大其在北京和上海等5家分支机构的开发人员队伍,计划在2009财年(2009年4月至2010年3月)将其在华开发人员发展到7000人,比本财年增加3000人。

NEC公司现有的5000名软件开发外包人员中,有8成集中在中国。(据新华社)

## 邮政局将首度全国普查快递企业

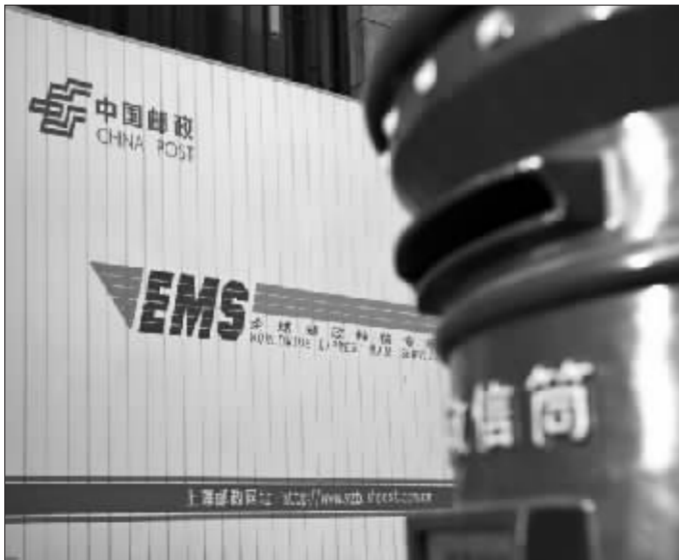
### 部分地区行业协会有望上半年成立

□本报记者 索佩敏

继国家邮政局和中邮集团双双挂牌后,国家邮政局作为监管部门对国内快递行业的管理工作也开始推进。昨日上海证券报获悉,国家邮政局携手统计部门将在全国范围内首度对快递行业进行普查,并积极筹备成立快递行业协会,部分地方的行业协会有望上半年成立。业内人士分析,在邮政法未最后落实之前,国家邮政局此次调查有助于其了解目前国内快递业的整体状况,从而为起草方提供依据。

据上海邮政一位内部人士透露,国家邮政局昨日召集了各地的邮政管理机构、统计部门和部分快递企业的代表,召开了电话会议,计划在全国范围内展开对快递企业的普查工作。

这也是国家邮政管理部门首度对国内快递行业的整体“梳理”。受惠于近年来国内经济的持续增长,快递行业也得到了迅速发展。但除了邮政旗下的EMS、中铁快运、中外



运、申通等少数大型快递企业,我国快递业目前仍然以中小企业为主,市场高度分散。据不完全统计目前国内大小快递企业存在3万多家,仅上海就有6000多家。但迄今为止,并没有权威机构对国内快递企业的数量、资产等状况作一次权威统计。

在全面了解国内快递业的同时,邮政监管部门也正在积极筹备成立行业协会,以此来发挥行业协会的行业自律和监督作用。上海邮政相关人士表示,预计部分地方的行业协会今年上半年即可成立。

1月29日,中国邮政集团公司和新的国家邮政局昨天终于

同时正式挂牌,从而标志着中国邮政改革的政企分开工作基本完成。重组后的国家邮政局是信息产业部管理的国家邮政监管机构,实行政企分开,继续行使政府对邮政监督管理职能,企业职能剥离给新组建的中国邮政集团公司。

而在挂牌成立后不久,国家邮政局就开始对国内快递行业进行监管和调查。上海证券报昨日同时获悉,就在上周六,重组后的国家邮政局组织召开第一次国内快递企业座谈会,介绍邮政体制改革和快递等邮政业市场监管情况,听取快递企业的意见建议。来自中国邮政速递服务总公司、中国民航快递、中铁快运、中外运、宅急送、顺丰等11家国有和民营快递企业的负责人参加了会议。国家邮政局局长马军胜表示,邮政监管部门将尽快完善行业法规体系和监管体系,建立行业统计制度,建立行业自律组织,扶持快递业做大做强。

## 沃尔玛进军在线电影下载市场

全球最大零售商美国沃尔玛公司正在吹响新一轮势力扩张的号角,而此次其锁定的目标是存在巨大发展潜力的在线电影下载市场。

6日,人们期待已久的沃尔玛在线电影下载网络商店将登台亮相。据介绍,该网站提供约3000部数字版本的电影及电视剧供网民下载,网民可以将这些

电影下载到电脑或者便携式媒体播放器上进行收看,但不包括苹果电脑以及苹果iPod数字播放器。

业内分析人士指出,不管沃尔玛此举是不是有意与提供在线音乐及电影下载服务的苹果iTunes“叫板”,这无疑将对苹果iTunes以及亚马逊Unbox等现有电影下载网站构成一定威胁。

与iTunes相比,沃尔玛的在线电影下载服务具有两方面优势:首先是价格低廉。在沃尔玛的电影下载网站上,用户下载一部普通电影的费用为12.88美元至19.88美元不等,与iTunes互有高低。但是,用户在沃尔玛网站上下载一部老电影的费用最低为7.50美元,低于iTunes的9.99美元;下载一集电视剧的费用为

1.96美元,比iTunes的收费低4美分。另外,沃尔玛网站上可供下载的电影种类更为齐全。

沃尔玛进军在线下载市场是否会使其DVD零售业务受到影响呢?沃尔玛公司数字媒体部经理凯文·斯温特认为,至少在数年之内DVD零售业务地位不会动摇。

(据新华社)

## 三家电信运营商承诺:未经客户确认不开通新业务

中国电信集团公司、中国移动通信集团公司6日承诺,对于客户免费体验的业务,必须经客户确认才能为客户订购;中国联通有限公司承诺,对客户定制业务进行二次确认,杜绝强行定制发生。

在国务院国资委6日举行的中央企业“优质服务年”活动新闻发布会上,中国联通同时承诺,严控外呼业务发生;彻底清理各类低资费短信套餐,实施主叫号码鉴权,从源头上防止SP违规利用其群发垃圾短信。

中国移动承诺,今年3月1日起向客户提供最近5个月(不含当月)的话费清单查询服务;全面实施“收费误差,双倍返还”,对于多收的各类业务费用,包括移动信息服务费用,予以双倍返还。

中国联通承诺,为签约用户提供最近5个月的话单清单查询,对移动电话业务中存在的“错收的超常超短话单”“不该收费的语音提示和免费电话”“未按业务办理单据中客户选择的业务资费标准收费”“错收的联通在信业务信息费”等四项计费误差实行双倍返还。

同时,确保用户知情权,提供规范的用户账单、发票、详单;明确统一计费、出账时点;提供各类增值业务的收费明细项目;对于预付费余额以及信用控制的限额必须保证用户知情。

中国网络通信集团公司承诺,今年3月1日起,在北京、黑龙江、吉林、辽宁、内蒙古、山东、山西、天津、河北、河南等北方十省市区提供同城转移不改号服务。(据新华社)

## 华为去年实现销售收入656亿元



史丽 资料图

□本报记者 张韬

综合优势逐渐显现。

昨日,华为技术有限公司(“华为”)向本报发表声明宣布,2006年华为全年销售收入达到656亿元人民币。相比于2005年全年销售收入453亿元人民币,2006年华为销售收入同比增长44.81%。

华为称,2006年度,在销售收入中,海外销售额增幅明显,所占比例已突破65%。移动网络、固定网络、业务软件和IP等业务领域,2006年表现出良好的增长态势,华为在这些领域的

2006年,华为规模突破高端市场,得到包括沃达丰(Vodafone)、西班牙电信(Telefonica)、荷兰皇家电信(KPN)、FT/Orange、希腊电信、意大利电信等在内的多家世界一流运营商的认可。

截至目前,华为服务于“全球电信运营商50强”中的31家,并实现规模进入日本、欧洲、美国等发达国家市场。华为在全球累计获得67个3G商用合同,WCDMA合同数目达到35个,其中12个来自欧洲。

## 14家央企倡议开展“优质服务年”

□本报记者 李雁争

国家民航企业针对机票订购、乘机办理、延误处理、货物运输、特殊需求等内容提出了服务措施。

昨天,来自电网、通信、民航、旅游等四个行业的14家中央企业联合发出倡议,2007年在中央企业全面开展“优质服务年”活动,并向全社会作出了优质服务承诺。

国家电网公司、中国南方电网公司分别提出了以保障电网安全稳定运行、服务新农村为主要内容的八项服务承诺。中国电信、中国网通、中国联通、中国移动、中国铁通等5家电信企业就信息查询、预约安装、业务定制、误差赔付、投诉处理等服务内容作出了承诺。

中国航空集团、中国东方航空集团、中国南方航空集团等3

家民航企业针对机票订购、乘机办理、延误处理、货物运输、特殊需求等内容提出了服务措施。

国资委党委委员、业绩考核局局长李寿生在当日举行的新闻发布会上说,这些企业承诺的内容内容均经过国资委和企业反复研究,都是一些实实在在的承诺,而且要切实说到做到。所承诺内容企业均在内部考核中有所体现;国资委也将对这些企业的履约情况进行动态跟踪,年终进行全面总结;其中很多指标将纳入国资委对这些企业的考核范围。

## 备受争议何去何从 奇虎发起360安全卫士投票活动

□本报记者 张韬

日前,奇虎公司宣布从2月6日至2月12日,在网站公开征集网民对“360安全卫士”的意见和建议,活动期间,网民可以根据自己的意愿投上360安全卫士的支持或者反对票,而此次活动的投票结果将直接影响奇虎公司对360安全卫士产品去留问题的决策。

奇虎公司表示,360安全卫士是一款公益、免费软件,奇虎公司推出360安全卫士的初衷是为了帮助网民解决被恶意软件侵害的困扰,打破潜规则,改变中国互联网的行业怪圈。业内人士称,虽然360安全卫士是一款杀毒软件的免费软件,但一直备受非议,先后与雅虎中国、CNNIC因流氓软件查杀问题对簿公堂,并于去年底遭遇雅虎案件一审败诉的结果。

奇虎公司表示,由于360安全卫士查杀效果的出色表现,

打击了恶意软件厂商的既得利益,导致那些躲在幕后的恶意软件制造商将奇虎360安全卫士视为最大的敌人,奇虎360安全卫士不断遭遇各种流言蜚语、恶意中伤,近日来,更是面临着法律缺陷引起的高风险,包括奇虎公司在内的安全厂商均陷入尴尬境地,360安全卫士何去何从,奇虎公司将决定权交给网民。

北京市应用法学研究中心近日表示,今明两年该中心的法学家将对网络恶意软件的性质、法律分析和相关纠纷解决进行研究,网络恶意软件有望在一、两年内立法制裁。对此,业内人士表示忧虑,即便相关法律能够在一年、两年内出台,也还将会面临监管不利的情况,更何况这一、两年内网民的权益谁来保护。

针对此现象,奇虎公司总裁齐向东表示:“应该将选择权交给网民,作为恶意软件的受害者,网民最有权来决定谁是谁非。”