

关注房地产市场

# 土地增值税清算后将多退少补

### 税务总局表示,各级税务机关将做好土地增值税清算工作,确保政策的贯彻落实

□新华社电

据国家税务总局副局长宋兰介绍,国家税务总局和各级地方税务机关将进一步做好土地增值税的清算工作,确保土地增值税条例及其细则的贯彻落实。房地产开发企业土地增值税清算后的税款将多退少补。

宋兰最近在接受中国政府网专访时说,土地增值税是国家宏观调控的重要税种。1995年1月27日发布并实施的《土地增值税暂行条例实施细则》第16条明确规定,纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取

得的收入,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,可以预征增值税,待该项目全部竣工、办理清算后再进行清算,多退少补。

她说,房地产开发企业开发及转让的特点决定了对其征收土地增值税必须采取先预征后清算的征管方式,这类类似于企业所得税按季或按月预征,按年度汇算清缴。只是土地增值税清算工作受房地产开发周期的影响,不能按年度进行,要待项目完工并销售以后再进行。对房地产开发企业的土地增值税实行先预征再清算,这是该税种开征以来

明确规定的。

去年底,国家税务总局发出了《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》,为规范土地增值税清算工作,特别是针对土地增值税清算中的一些问题和难点,在征管方面作出一些规定,简化了清算办法。

她说,上述通知自今年2月1日起执行。这项通知明确各省级税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。这个通知下发后,各地地方税务机关正在认真贯彻落实。

## 国土资源部:全面清查房地产开发用地

记者日前从国土资源部了解到,国土资源部将对土地市场进行治理整顿工作,以促进房地产市场秩序根本好转。

——对房地产开发用地进行一次全面清查。在摸清现状、问题基础上,分门别类研究,制定解决的政策性措施和办法,对违法违规问题,要依法依纪处理。

——科学编制年度供地计划,进一步调整土地供应结构。严控高档公寓、低密度、大套型等高档住宅用地,增加民生用地。

——坚定不移地执行经营性用地招拍挂出让制度。——进一步严格控制土地出让的地块面积。防止企业圈地、囤地。

(新华社)

■ 市场见闻

## 黄金周楼市:供需依旧“恒温”

□本报记者 李和裕

在刚刚过去的“五一”长假中,在宏观调控政策继续落实的预期里,北京、上海、广州等一线城市的住宅市场在供应充足但需求也旺盛的态势下,依然持续着一定热度。

### 北京:需求旺盛支撑房价

在北京,借“五一”长假之闲看房的人络绎不绝,不过其中许多人是“望价兴叹”。北京市建设委员会房地产交易管理网上的数据显示,5月1日,住宅期房销售网上签约126套;2日签约137套;3日112套;4日107套;5日132套……这与去年同期的销售情况类似。

而北京相关部门的统计数字显示,一季度北京新建商品住宅的销售价格就同比上涨9.8%。北京市统计局认为,当前北京房价连续走高,结构性矛盾依然存在等原因有关。

业内人士认为,北京房价攀升主要是受到高档商品房的影响,同时也与投资投机性的需求不可避免地存在,小户型的普通商品房供应量相对不足有关,所以政府有必要把调控落实到市场“底座”上,保障中低收入人群的住房需求,这对于平抑整体房价应该能够呈现出较为明显的影响力。

### 上海:人气回升供需平衡

由于对今年上海楼市的走向有较大的“风向标”作用,上海在“五一”长假期间举办的“假日楼市春季房展会”受到了市场的最大关注。记者了解到,本届房展会的规模与去年相仿,而人气优于今年3月举办的“上海之春房展会”。

今年的上海五一假日楼市于5月1日至4日在上海展览中心举行,房展会总面积达3.5万平方米,共有100多家企业带来250个楼盘参展,与去年五一假日楼市的规模基本一致,比今年3月房展会1.5万平方米、100多个楼盘的规模则进步许多。此外在人气上,有关统计数据显示,为期4天的上海五一假日楼市共接待了至少10万人次的参观者,也超过了此前3月房展会的8万人次。

而记者在现场发现,与去年的几次房展会一样,此次的上海五一假日楼市也呈现出“两极”态势。一边是在中央大厅展示的中低价楼盘,小户型房源受到有意购房者的青睐,一边则是商业性楼盘展位的门庭冷落。

上海房地产相关协会负责人还在五一假日楼市开幕前表示,当前上海房地产市场的供应与需求是基本平衡的。“目前上海在建住宅施工面积保持相当的规模,近6000万平方米,比去年同期也有所增长,预计今年上市供应量还将与去年的2000万平方米基本持平。此外,上海的住宅供求比当前已达到了1.5:1,也就是说,如果有10万户家庭想买房,现在市场上就有15万套以上的房源供其选择,供应量是充足的。”

### 广州:逐样政策等待消化

虽然今年3月“穗七条”的出台为广州楼市带来了一定的观望气氛,但在这个“五一”长假,广州楼市房价保持攀升,热势难受遏制的情况依然继续着。相关信息显示,在这个黄金周,广州十区可售一手住宅的面积约在103万平方米左右,90平方米以上的户型仍然占据着市场60%-70%左右的量,不过小户型的供应量也有所抬头,而趁着放假看房买房的人更是有增无减。

同时,虽然主要从调节供需入手的“穗七条”目标直指广州一路上扬的房价,但业内人士认为,政策能否起到实效还看消化程度。“广州的整体房价仍在走高,如果这样的价格能够得到市场认可,那就意味着需求仍然存在,价格下降的可能性就不大了。不过,广州在未来几个月房价继续微涨也不用太担心,相信一旦政策落实,实现供应放大,就会回调,这是一个正常的市场周期反应。”

而目前,广州市场对“穗七条”的反馈仍是观望等待。“政策出台,大家反响尚烈,反应却静,我看开发商基本没受到影响,购房者的热情也没有减少多少,楼盘还是一样好卖,并且市面内中高价位的商品房供应仍在增加,房价整体水平还是在高位的。”市场人士表示。



长假内,北京、上海、广州的房产市场热度不减。图为北京市民正在看房 史丽 资料图

■ 相关报道

## 北京首个限价房项目年底开工

□本报记者 李和裕

随着备受关注的北京首个限价房项目——海淀区西三旗地块揭榜招标结果,中标的北京住总房地产开发有限责任公司表示,这一北京首个限价房项目计划于今年11月正式开工建设,明年上半年开始销售,后年年底实现全部竣工并交付使用。

北京住总是以13.98亿元人民币竞得了该幅土地的使用权。在此之前,共有包括北京住总、华润置地、北京华远、首创置业、广州富力五家单位参与投标,北京住总报价最高。

西三旗地块土地面积为31.81万平方米,其中建设用地22.49万平方米,规划建筑面积不超过48.82万平方米。按中标价计算,地块的楼面价为2865元/平方米,而政府限定的销售均价是6350元/平方米。

北京住总在中标后透露,西三旗限价房项目的建设周期将控制在两年半以内,2009年年底可以实现全部入住。该项目将共提供4000多套、总建筑面积约38万平方米的住宅,其中包括400多套、约1.95万平方米的廉租房。同时,项目将整体出售,而非分期销售,其中廉

租房将由政府以4000元/平方米的价格回购。

由于北京限价房项目的销售、流通等政策尚未公布,北京住总表示,西三旗限价房项目届时将按出台的政策进行具体操作。

而“五一”后,与海淀区西三旗地块同时推出的其他两幅限价房用地——丰台区花乡造甲村鸿基花园二期地块和石景山区金顶街三区地块将在5月11日开标。并且,北京还将推出2幅新的限价房用地——海淀区清河小营和丰台区红狮涂料厂地块,土地面积共计32.7万平方米。

## 上海今年1号土地公告推出45幅土地

□本报记者 李和裕

“为认真贯彻落实《国务院关于进一步加强土地调控有关问题的通知》的精神,上海全面推行工业项目用地招拍挂挂牌。”近日,上海市房屋土地资源管理局作出上述表示,并在随即公布的上海2007年国有土地使用权挂牌出让第1号公告中推出了45幅土地,其中工业用地占到34幅。

公告显示,这次上海推出的今年第一批土地涉及宝山、奉贤、南汇、青浦、松江、杨浦、金山、闵行和临港新城、新江湾城10个地区,除34幅工业用地外,还有6幅住宅用地和5幅商业、办公用地。

45幅土地的总规模约164万平方米,其中最引人注目的还属杨浦区重点发展的新江湾城推出的第3幅住宅用地,这幅位于淞沪路以东、殷行路以南的新江湾城D1地块,土地面积为5.9253万平方米,据悉已吸引不少开发巨头的目光。此前,新

江湾城曾推出的2幅住宅用地分别由珠江投资和华润置地竞得。

另悉,今年一季度上海外环以内土地供应比去年同期增加了约40%,而在这批土地招拍挂出让后,后续还将有住宅用地推出。

根据这次的公告,45幅土地的挂牌期为今年的6月7日至6月22日。而挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人,工业用地竞地面单价,其他经营性用地竞楼面单价。

## 黄金周全国消费品零售达3200亿元 铁路客货运输双双创新高,旅游总量将创历史新高

□综合新华社电

今年“五一”黄金周期间,扩大消费成为节日市场的主题。据商务部监测,5月1日至7日全国实现社会消费品零售总额3200亿元,比去年“五一”黄金周增长15.5%,其中餐饮业增长17%。

今年“五一”,商品销售稳定增长,液晶电视、时尚空调、金银珠宝、数码相机、应季时装等受到消费者青睐;人们消费理念不断升级,“健康型”、“学习型”消费成为新宠。

7日,记者还从铁道部获悉,为期10天的五一黄金周客货运输双双创新高。第六次铁路提速后的首个五一黄金周运输,提速效应显现。从4月28日至5月7日,铁路发送旅客4480万人次,同比增长6%。其中,5月1日铁路客流最高峰日达515.5万人次,创历史新高。

铁路提速为黄金周提供了助力。黄金周运输10天里,共增开2086列临时旅客列车,同时开行了大量的直通旅游专列。

与此同时,黄金周期间,铁路货运与去年同期相比也有大幅增长。其中,5月5日,国家铁路日装车数达到119072车,创历史新高。4月28日至5月6日的统计数字显示,黄金周铁路运输前9天,铁路货物发送量达到6452.9万吨,同比增加413.6万吨,增长6.8%。

与此同时,全国假日旅游部际协调会议办公室预计,黄金周假日旅游总量将创历史新高。据全国假日办初步分析,今年“五一”黄金周旅游市场接待旅游人次和实现旅游收入同比将会有一成左右增长;入境旅游、出境旅游和国内旅游全面开花,港澳游成为国内出境旅游首选;除传统观光旅游之外,休闲度假越来越成为一大趋势。从市场秩序看,今年五一黄金周总体安全平稳。

## 广交会出口成交达363.9亿美元

□本报记者 薛黎

第101届中国进出口商品交易会(广交会)4月30日在广州闭幕,大会副秘书长、新闻发言人徐兵在新闻发布会上透露,本届交易会出口累计成交363.9亿美元,再创历史新高,比第100届增长6.8%。

据悉,机电产品仍为最大类出口成交商品。机电产品成交146.8亿美元,增长13.1%,占成交总额的40.3%;轻工产品成交121.4亿美元,增长11.8%;服装和纺织品分别成交33.1亿美元和27.8亿美元,

增长15.3%和18.9%;农产品成交11.6亿美元,增长9.4%。

出口成交额列前三位的市场是欧盟、美国和中东,金额分别为120.9亿美元、54.1亿美元和42.5亿美元,分别占成交总额的33.2%、14.9%和11.7%。对日本、俄罗斯和加拿大成交易增长,增速分别为26.3%、34%和20.2%。

“首次设立的进口展区取得成功,展现了良好的发展前景。”徐兵表示,本届进口展区共有36个国家和地区、314家企业、约1700多名参展商参展,标准展位629个。

## 10多个中央部委在浦东开展改革试点

□新华社电

在进行浦东综合配套改革近2年来,已有10多个中央部委,围绕行政、金融、科技、涉外管理等方面的体制机制创新,在浦东开展了20多项改革试点。

转变政府职能方面,浦东正在中纪委、监察部指导下积极开展依法监察试点,在人事部指导下推进政府绩效考核制度和公务员聘任制改革试点,制定并实施行政问责制、评估制、投诉制、监察制等四项制度。

金融方面,中国人民银行上海总部落户浦东,中央各金融监管机构批准浦东开展货币经济、金融期货、外币投资基金、租赁资产证券化等金融产品和服务创新试点。

涉外管理方面,国家外汇管理

局在浦东开展跨国公司地区总部外汇资金管理方式改革试点,海关总署等部门在浦东国际机场开展海关、边检、检验检疫申报“三单合一”试点。

此外,国家质检总局出台了支持浦东在推进自主创新和产业升级在贸易伙伴和贸易商品的多元化。商务部批准在浦东建设国家级服务外包专业人才培养基地;人事部批准在浦东开展中外合资人才中介机构试点等;民政部同意浦东开展行业协会登记及管理改革试点工作。

浦东新区区委书记杜家毫说,中央部委在浦东进行的改革试点,使浦东在转变政府职能、完善市场经济机制方面先行先试的作用得到进一步加强。

## 滨海新区一季度外贸超百亿美元

□新华社电

随着天津滨海新区纳入国家发展战略,滨海新区外贸进出口持续快速增长。不断增长的外贸总量促使滨海新区口岸物流快速发展,并带动天津市跻身全国五个一级物流中心之列。天津滨海新区正在向国家对其“北方国际航运中心和国际物流中心”的新定位大踏步迈进。

据天津海关统计,今年一季度,滨海新区外贸进出口总额超过100

亿美元,达到111.5亿美元,占同期天津市进出口总值的68.6%。

今年一季度,滨海新区口岸物流规模继续呈现扩大趋势,并体现在贸易伙伴和贸易商品的多元化。目前,天津港同世界上的160多个国家和地区的300多个港口保持贸易往来,集装箱班轮航线74条,每月集装箱航班近300班。对外贸方向主要涉及日、韩、美国及欧盟,出口物流集中在资源性商品,其中矿石、煤炭、原油和成品油等货物占天津港出口货运量五成以上。

## 香港外汇储备4月份增14亿美元

□新华社电

香港金融管理局7日公布,连同未交收远期合约在内,4月底香港官方外汇储备资产达1368亿美元,较3月底增加14亿美元。

香港的外汇储备额在全球排行第8位,前7位依次是中国内地、日本、俄罗斯、台湾、韩国、印度和新加坡。

4月底香港外汇储备资产总额,约相当于香港流通货币的7倍,占港元货币供应M3的36%。

## 手机停机保号费标准拟调整

□新华社电

对于暂时不用某个手机号码,但又想保留这一号码的手机用户来说,需要办理手机停机保号。信息产业部、国家发展和改革委员会正筹备下调手机停机保号费的上限标准问题,同时对固定电话的停机保号费也进行了研究。目前,停机保号费的具体上限标准正在征求各方意见。

据信息产业部清算司负责人介绍,经过近几年发展,手机基本资费水平逐步降低,手机停机保号费上限标准过高的问题就显得比较突出。从2006年开始,信息产业部着手研究调整手机停机保号费上限标准问题,同时对固定电话的停机保号费也进行了研究。目前,停机保号费的具体上限标准正在征求各方意见。

# 上海百余股民捐建江苏希望小学

□本报记者 李小兵

“五一”黄金周,上海100多位股民分乘两辆大巴直奔江苏溧阳革命老区。他们此行,是为了这样一个目的——考察和确定他们捐建的第一所希望小学的学校地点。

牵头这件事的,是一位个人投资者,叫李双成。经过10多年在股市里的起伏,李双成的财富得到了急剧增长,并由此吸引了一批股民追随其左右,后来他们组织起来成立了“大

老李投资者俱乐部”,走上了“共同致富”的路子。

而今,这些投资者们要以股民的名义,自掏腰包,共同捐建希望小学!

今年“五一”前夕,上海的几家证券营业部内,伴随着冲天的股市,这一幕常常更令人心热:一拨接一拨的股民手持现金,排着队为他们心目中的希望小学捐款。短短几天的工夫,捐赠的金额就达到了约15万元。

在江苏溧阳,股民们的善举惊动了当地的父母官。溧阳市市

长尽管因公身在外地,但还是特别请市办副主任专程来到股民们下榻的地方看望大家,对股民们捐建革命老区建希望小学表示欢迎。而且,股民们还与一位来自当年新四军革命根据地所在地的镇领导见了面。

让股民们更为感动的是,他们的行动已经赢得了更多的关注和支持——他们没有想到,这次在溧阳,他们还见到了新闻而来的四川广安的市场助理。作为一个溧阳人,四川广安的市长助理在家乡听说了上海这100多

位股民的善举后十分感动,不仅和股民们见了面,还带来了广安的资料,希望能为股民们到广安去捐资办学提供帮助。

这让股民们更加体会到了自己做这样一件事的意义。李双成说,当初我们决定这样做时的出发点其实十分简单,就是怀着一份“感恩之心,回报之情”。今年春节,一则“2050年中国基本消灭贫困”的新闻引起了他的关注,一个想法就此产生:“这两年股民们大多赚了钱,我们应该回报社会,为我们国家消

灭贫困作出一份贡献。”趁着节日聚会的机会,他把这个想法和大家一说,立刻得到了积极响应,从而引出了“以股民的名义捐建希望小学”的新鲜事儿。

有其他投资者表示,股民作为一个投资者,以前总是对上市公司的投资回报关注有加,如今,这些投资者们又以实际行动迈出了“回报社会”的新步子,中国股市在今天这样稳健发展的背景下悄然出现的这样一种“回报风尚”,着实让人欣慰。