

上证第一演播室

中国证券网 搜狐 焦点房地产网 联网互动

二手房个税发严征信号 这个楼市有点慌

活动策划:柯鹏 唐文祺

主持人:唐文祺 整理:李和裕

嘉宾:施宏睿 上海汉宇地产顾问有限公司董事长
许浩 上海中大恒基不动产副总经理
丁伟 美联物业上海副总监
赵辉 21世纪不动产上海营运中心总监
姚兰 上海顺驰市场营销策划有限公司副总经理

上周,上海地税部门大演“乌龙事件”,严征二手房交易个人所得税变成了一场朝令夕改的闹剧。

事实上,自5月以来,杭州、深圳等地楼市就已传出即将强征二手房个税的消息。而根据国税总局的规定,从去年8月1日开始全国征收的二手房个税,是按转让收入减去房屋原值及转让住房过程中缴纳的税金、有关合理费用后差价的20%核定征收,但在目前各地的实际操作中,对于征收二手房个税或多或少都有“就低”空间可图。那么,这次二手房个税严征信号的发出,是否意味着新一轮楼市宏观调控的展开?二手房个税严征如果落实到位,会对楼市产生怎样的影响?本周,“上证第一演播室”特别与“搜狐焦点房地产网”联网互动,就此展开一场高端大讨论。



施宏睿 徐汇摄

房转让征收个税,内容也很简单明了:当你把房子卖掉了以后,要求扣除成本,包括买入价、合理的费用等,然后其余必须交20%给国家。然后,对于实际操作,各地可以制定自己的执行细则。应该说,当时该政策出台的原因就在于房价在政府眼里仍属于居高不下的情况,很多地区的调控还没有收到预期效果。而这一次的严征信号也一样,如果政府部门觉得调控效果还没有看到,那么在调控的力度上面,政府可能会从原有的政策里面继续延伸,以另一种方法去抑制房价过快上涨。同时,我认为严征个税并不是说要把税收增加,本质还是配合中央引导楼市健康有序地发展。

动因:调控未达预期

主持人:二手房交易的个税是楼市内外普遍关注的,对于二手房个税,不少地方在执行中采用了可选择按20%核定征收或1%-2%核定征收的方式,而这次上海通知对核定征收的情况作出“限制”,您觉得这一严征信号是出于怎么样的考虑而出来呢?

施宏睿:去年“国六条”出台,后来国税总局又发文,规定从8月1日起各地必须对二

意图:各大政策联动

主持人:在去年国税总局



二手房个税严征信号的发出,使得众多购房者加紧过户 徐汇摄

的二手房个税“强征令”发布以前,一些地方试行过个税政策,如杭州、兰州、天津等。但是,实施以后非但看不到房价有下调的迹象,反而看到房价因为政策出台而使得上家把税项转给下家,得出房价反升的“反效果”。您觉得部分城市实行和国家强制执行这两者之间的情况为什么会不一样?

施宏睿:去年8月1日是全国二手房个税征收的一个“分水岭”,在8月1日之前,一些地方在自己实行的时候,的

确看到税收成本转移、房价越来越往上调的情况;但是8月1日全国实行以后,房价好像暂时停止了快速上涨的势头。其实,这里的意义不在于政策的内容,而在于政策的性质。国税总局发文就在“国六条”及其细则出台后,是一个政策“组合拳”的性质,其传达出来的信号不是“我要多收多少税”,而是表明国家对于现在这种房价居高不下的情况,如果不能抑制的话,还会接连出台其他政策。也就是说,我们不能单一看个

税这一个政策,而是要看出一个调控力度是可以继续延伸的信号,如果已经出台的政策没有收到预期效果的话,还会有更严厉的政策出台,所以这次给我们的信号就是国家对于房价调控的态度是不容怀疑的。

影响:利器带有双刃

主持人:无论是之前的二手房个税强征还是这次的严征信号,对于楼市带来的影响力都是有目共睹的,这个税收利器能不能发挥有效的调控

作用呢?
施宏睿:二手房个税跟以往的税的确是不同的,它是针对获利部分再征一个比例比较大的税。当然,政府也注意到了实际情况,如果是自住、第一套住房性质的,或者说5年以后才卖出的,这属于合理的换房,还是给予了优惠。地方也应该清楚二手房个税在抑制楼市投资和引发市场波动这“双刃”作用下,要发挥地方智慧,以最适当、最有利于地方楼市健康有序发展的角度去落实。

个税严征信号 冲击回暖中的市场

搜狐焦点:如果二手房个税真的按此前曝光的通知那样严征,会把二手房市场今年4月以来回暖的势头抑制住吗?

姚兰:我觉得大家都挺紧张个税严征会不会落实,无论如何,市场是会受到一定影响的,不过这几年调控政策出得不少,大家的心态也平和许多。严格按差价20%的税率征收,这个幅度比以前任何政策都对老百姓造成的影响大,但是我想说,毕竟强征二手房个税的政策去年已经出了,现在的通知不是新政策,而是执行层面的东西。另外,我觉得也应该相信政府,政府可以判断目前楼市是否是健康的、良性的,这个是现在最关键的问题。

许浩:我也觉得与其说个税严征的措施出不出,不如讨论一下目前这个房价是否健康、楼市是否健康。市场本身是健康的话,就没有必要去宣传、扩大调控的论调。我经过这两年来的调控,上海楼市的走势应该说还是比较健康的,当然目前部分城市房价还是涨幅较大。另外,出台政策是一件非常严肃的事,应该是慎之又慎的,不能最后反而让大家无所适从。还有,政策推行应该有一定的过渡期。

赵辉:我可以做一个比喻,如果人经常感冒,以后的抵抗力会越来越强,也就是适应这个市场的能力越来越强,对于国家调控似乎也是如此。但是,这同时是一个苦中作乐的说法,如果过多地对流通环节或者说存量市场进行过多的控制,有可能会适得其反,造成房价的提升。因为现在需求还是很旺盛的,就算税收提高了,卖家会把成本嫁到买家。我倒是建议国家收取物业税等房地产持有环节的税,会比流通环节的税更好,更有利于市场的发展。

丁伟:如果个税严征,一开始影响面会是比较大的,但在比较短的时间就可以消化的,不像去年8月1日大限那样需要较长时间来消化影响。其实大家都应该能够明白,政府出政策也是为老百姓着想,把房价控制住,也许现在看起来,的确有一部分人会因个税严征而遭受损失,但基本上都是投资者,对自住者来说影响还是较轻的。

第一现场

上海购物中心底层租金今年约增13%

□本报记者 唐文祺

国际房地产代理行高力国际提供的市场报告显示,上海各个区域之中,杨浦区和黄浦区的购物中心市场供应表现充足。如处于杨浦区五角场新兴区域的万达广场、百联又一城,以及位于黄浦区人民广场附近的宏伊大厦,总体上市供应量共计47.8万平方米。从项目运营情况来看,新项目集合了购物、餐饮、休闲、娱乐、健身等各种功能业态于一体,具备了大型城市一站式购物中心的特征。

从上海全市范围来看,虽然今年一季度购物中心市场有较大的新增供应,但市场吸纳力依然保持强劲,全市空置率为6.1%,比去年第三季度下降了4.6个百分点,同比则下降了4.9个百分点。从区域分析来看,静安区、徐汇区的租赁形势保持稳定,出租率基本接近100%;而卢湾区、黄浦区和浦东新区等购物中心表现密集的区域出租率,则基本保持在97%-99%之间。而区域空置率则较去年第三季度有所下降,达到4.8%。

截至今年第一季度,上海购物中心市场底层平均租金达

120.6美元/平方米/月,比去年第三季度增长了8.2%,同比增长了8.8%。二层平均租金达到78.7美元/平方米/月,比去年第三季度增长了9.4%。其中,卢湾区购物中心底层平均租金为上海全市最高,达到147.29美元/平方米/月;静安区、徐汇区紧随其后,分别达到135.4美元/平方米/月和132.2美元/平方米/月。目前上海零售物业市场平均毛租金收益率为8.18%,与去年第三季度基本持平。

从未来市场供应量来看,2007年上海购物中心供应量与2006年基本持平,预计达到46万平方米,其中传统商业区的供应量所占比重较大,约为73%。预计2008年的上海购物中心市场供应量会有所上升,达到59万平方米,其中新兴商业区比重约占67%左右。高力国际分析师表示,随着中心城区购物中心可开发项目的日渐稀缺以及城市人口的逐渐扩展,预测今年上海购物中心底层租金约增长13%左右,而2008年增长则达到10%左右。“未来一两年内,上海会形成传统购物中心与新兴商业区购物中心互相补充、共同发展的局面。”



上海商业地产走势调查

56%受访者:商业地产供应过度

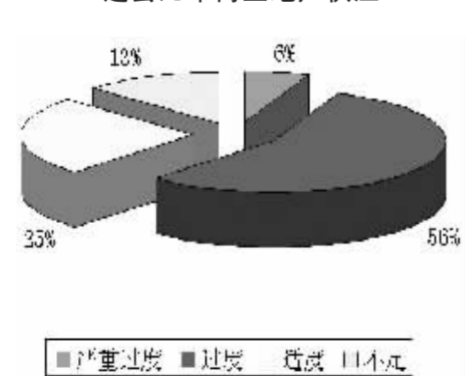
□策划 柯鹏 李和裕 唐文祺

在上海的房地产市场发展中,商业地产近年来一直保持着活力。不少专业机构的统计显示,自2005年以来,上海的商业地产进入新一轮开发、供应的高潮,但未

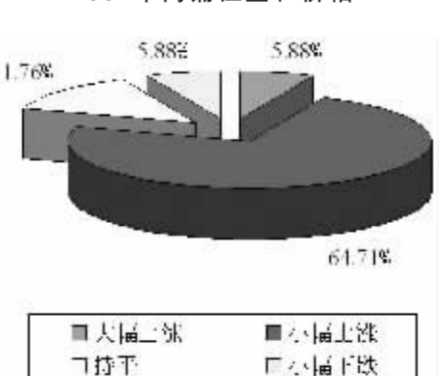
来巨大的释放量可能将使原本就竞争激烈的商业地产市场显得更加紧张。近日,中国指数研究院召开了上海商业地产研讨会,我们《上海证券报·地产投资》也与该院合作,对与会的业内人士进行了相关调

查。调查数据显示,有56%的受访者认为过去几年上海商业地产的供应过度。不过,52.94%的受访者还是对今年上海商业地产的总体发展形势持乐观态度,超过64%的受访者又认为今年上海商铺的租金和价格还会小幅上涨。

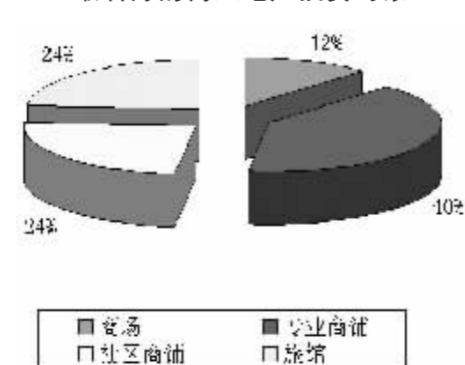
过去几年商业地产供应



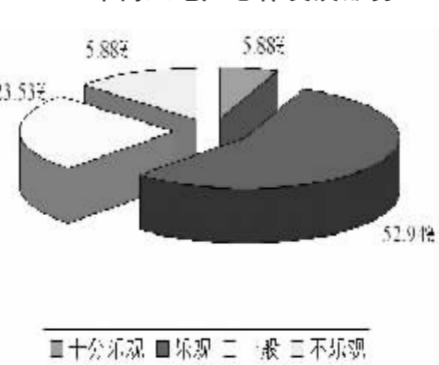
2007年商铺租金和价格



最看好的商业地产投资对象



2007年商业地产总体发展形势



投资风向

二手房:中介加码浦东

与以往中高档定位的房产中介注重上海浦西地区的情况不同,信义房产日前宣布,该企业在沪第40家信义直营店——浦东龙阳路正式开业。据了解,龙阳路板块拥有世纪公园、磁悬浮这两大上海标志性项目,由于轨道交通2号线、施工中的轨道交通7号线、规划中的轨道交通18号线,皆在龙阳路站实行换乘,加上该板块商业氛围已经完备,因此未来将形成以龙阳路站点为核心,辐射周边的商

业区。作为最早以连锁形式服务于上海房地产经纪市场的外资企业之一,信义房产目前业务范畴涵盖房产中介、商用物业、营销代理、品牌授权四大领域,并已在上海、北京、苏州、浙江等区域拥有近百家连锁店。信义房产计划至2012年最终实现业务覆盖覆盖大陆20个城市,拥有直营门店700家,加盟门店900家,房屋交易金额超过2000亿人民币。(李和裕)

土地源:房企跑马圈地

近日,上海最大房企绿地集团位于太原市的首批大型综合现代服务业项目正式启动。据悉,去年8月份绿地集团与太原市政府签订了城市建设战略合作协议,今年年初绿地集团成功获得东部枣园和西部长风地块,按照规划,这两大地块将建设成为太原市东、西部两大现代服务业项目,总投资额为45亿元。被称之为“绿地半山国际花园”的枣园东部新城一期项目,总建筑面积近20万平方米,总投资额约10亿元。另一位于西部长风商务区的

长风绿地世纪城,总规划用地772亩,总建筑面积120万平方米,总投资额约35亿元。这两个项目建成后,将分别成为太原市东、西部城区首个集办公、商业、住宅、休闲、娱乐于一体的大型现代服务业项目。绿地集团董事长、总裁张玉良表示,绿地集团将继续坚定实施“全国化战略”,加大现代服务业项目的投资力度。今年以来,绿地集团相继在上海、太原、西安、成都、牡丹江、长春等地获得10多个项目,土地储备充足,全年销售收入有望达到260亿元。(唐文祺)

商业圈:租金创新纪录

高纬环球上海地区总经理Chris Cuff近日表示,南京西路已成为上海浦西地区最为令人瞩目的商务选址,上海静安寺商圈的扩张为商务选址范畴带来进一步延展。上海市中心静安寺商圈新“黄金三角”中的越洋广场日前率先启动,这个集甲级写字楼、精品酒店和购物中心于一体的商业项目,日前与写字楼首批租户进行了签约。截至目前,该项目写字楼平均成交

租金达1.4美元/平方米/天,从而使得该区域创下上海甲级写字楼预租租金新高纪录。仲量联行上海董事总经理顾东尼表示,2007年和2008年两期间,浦西地区的甲级写字楼都将处于供不应求的状态,从现在到2008年底,浦西甲级写字楼的新增供应量仅为243000平方米,预计其空置率会徘徊在4%左右,而租金将会再次上涨25%。(唐文祺)