

非普通住房转让开征0.5%土地增值税

上海楼市遭遇“温柔一刀”

□本报记者 李和裕

昨天,上海市地方税务局就上海个人转让非普通住房征、免土地增值税有关问题发出通知。通知规定,从2007年7月15日起,个人转让一定年限内的非普通住房,既没有评估价格,又不能提供购房发票的,税务机关可实行核定征收转让房产总收入0.5%的土地增值税办法;对个人转让普通住房则仍暂免征收土地增值税。

上海并非率先在个人住房转让环节征收土地增值税的城市。从去年12月1日起,北京已经对个人出售二手房征收土地增值税,只是核定征收的税率为转让价格的1%、高于上海的0.5%。而杭州则是从今年2月1日起开始征收的,核定征收的税率为转让价格的0.5%。

未住满5年转让要交税

本报了解到,上海地税局已经向各区县税务局、各财税分局下发《关于个人转让非普通住房征免土地增值税有关问题的通知》(沪地税地[2007]26号),通知对个人转让非普通住房征收土地增值税的规定是:个人因工作调动或者改善居住条件转让非普通住房,居住满5年的,免征土地增值税;居住满3年未住满5年的,减半征收;居住未住满3年的按核定征收。

如果个人转让非普通住房,既没有评估价格,又不能提供购房发票的,税务机关可核定征收土地增值税,执行标准是:凡居住未住满3年的,按转让收入的0.5%核定征收;居住满3年未住满5年的,减半征收。

另外,个人转让普通住房的,暂免征收土地增值税。

土地增值税非新税种

上海中原地产研究咨询部总监陈宇介绍,我国在1995年颁布的《土地增值税暂行条例实施细则》中就对开发销售环节和个人住房转让环节的土地增值税征收都作出了明文规定,上海这次的标准也是按此制订的,而非新增税种。同时,上海已从2005年6月1日起对花园洋房和独栋别墅这两类非普通住房的转让开征土地增值税,这次通知则是将征收范围扩至所有的非普通住房。

市场人士认为,根据规定,居住未住满3年的非普通住房转让要按规定征收土地增值税,如果按累进税率计算方法,有些非普通住房转让的税收成本恐怕就比较高了。不过这次上海确定了转让收入0.5%的核定征收税率,这个比例不算高。所以我觉得和征收二手房转让个人所得税一样,要看相关部门的执行力度了。

为回暖楼市降温

“上海在这个时候落实非普通住房转让的土地增值税,还是和地方政府的调控意图一脉相承的。”易居房地产研究员高级评论员杨红旭表示,上海楼市这几个月以来回暖趋势



上海开征非普通住房土地增值税将从2007年7月15日起实行 资料图

明显,今年的房价走势也变得微妙起来,“从前一阶段上海从征收二手房个税朝今夕改的风波看,还是反映出上海政府意图调节、稳定楼市的想法,只是二手房个税的影响面太大,土地增值税就比较小,而且针对的是非普通住房,政府只是希望通过提高交易成本来进一步抑制投资投机行为,变相地为楼市降温。”

陈宇认为,从市场影响来看,基于针对的是非普通住房且税率较低,所能造成的影响还是有限的。“当然,距离通知正式实施还有1个月的‘缓冲期’,在此期间,可能会形成一个非普通住房的交易高峰。”

●小贴士1:

据上海2005年公布的普通住房的标准,上海的普通住房必须同时符合下列条件:住宅小区建筑容积率1.0以上;单套建筑面积140平方米以下;实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下,具体为坐落在内环线以内的低于17500元/平方米、内环与外环线之间的低于10000元/平方米、外环线以外的低于7000元/平方米。不符合上述条件的则为非普通住房。

●小贴士2:

根据国家法律,征收土地增值税采取的是累进税率率的计算方法,如增值额未超过扣除项目金额50%的,土地增值税税额=增值额×30%;增值额超过扣除项目金额50%未超过100%的,土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%;增值额超过扣除项目金额100%未超过200%的,土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%;增值额超过扣除项目金额200%的,土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%。

上海房企土地增值税清算暂按收入1%预征

□本报记者 李和裕

除了对非普通住房转让制定了土地增值税征收标准,上海市地方税务局还在昨天发出通知,要求落实国家税务总局今年初提出的房地产开发企业土地增值税清算管理工作。上海地税局明确,上海房地产开发企业建造房屋出售的,暂统一按收入的1%预征土地增值税,而对按有关规

定建设并出售的配套商品房和中低价普通商品房,暂不实行预征办法。

业内人士表示,国税总局于今年1月发布的《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》已在市场中掀起一阵巨浪,而上海地税局此次只是表明要进一步落实国家规定。

对于针对开发商的土地增值税清算工作,市场普遍持

赞同态度。“利率、汇率、税收等金融调节工具的恰当运用,能起到房价稳定器的作用。从今年以来的情况看,我们的宏观调控正在朝这个方面努力,如对开发商土地增值税的严格清查,有利于缩短建设周期和抑制土地囤积。如能因此减少部分未来供应,对于楼市从偏热走向理性来说,也不是件坏事。”中房上海指数办公室的分析师这样认为。

■相关报道

今年前五月上海楼市“增小于求”

□本报记者 李和裕

2月止跌,3月回升,4月缓涨,5月升温更明显。昨天,中房上海指数办公室发布最新月度报告显示,在刚刚过去的5月,上海新成交规模大幅增长,房价指数也出现较大幅度的上扬。5月中房上海住宅价格指数为1340点,较4月上升15点,涨幅为1.1%,而与去年同期相比则上涨5%。并且,今年1-5月上海累计新成交房屋面积已达926万平方米,批准预售商品住房面积则为738万平方米,处于一个“增小于求”的状态。

中房上海指数办公室分析师介绍,5月上海新成交规模达265.6万平方米、21848套,较4月分别增加66.9万平方米、5135套。“看来近期银行贷款多次微幅升息并未对成交量产生负面影响。今年1-5月上海累计新成交房屋面积为926万平方米,批准预售商品住房面积则为738万平方米,处于一个“增小于求”的状态。

根据中房上海指数办公室5月对上海全市178个、总规

模1349.7万平方米的楼盘调查样本所作的统计,有39%的楼盘出现不同程度的价格上涨,平均涨幅3.3%,最大涨幅为杨浦区大连路沿线某楼盘,均价每平方米上涨1500元,涨幅达10%。仅有2个样本楼盘出现价格下跌,均价每平方米分别回落75元和1250元。

“今年以来,上海的土地供应和土地完成开发情况同比均呈下降态势,预示未来住房供应不容乐观。”分析师这样认为,“尽管当前市场尚处在正常健康的状态,但多种迹象表明,上海面临未来房价上涨的压力并不轻松。”

京沪5月房地产投资增幅均约11%

□本报记者 李和裕

随着国家近日陆续公布今年5月的国民经济统计数据,各地也开始披露相关的经济运行数据。昨天,记者从上海市统计局和北京市统计局了解到,今年1-5月,上海房地产开发投资503.98亿元,比去

年同期增长11.2%;北京完成房地产开发投资532.8亿元,同比增长10.8%,约11%的增速均比前四月有所回落。

上海市统计局数据显示,今年前5月,上海全社会固定资产投资为1518.84亿元,同比增长10.1%。其中,房地产开发投资503.98亿元,比增11.2%,

占全社会投资比重由去年同期的32.9%提高到33.2%。

北京市统计局公布的数据显示,今年1-5月,北京完成全社会固定资产投资1011.9亿元,同比增长15.3%。

其中,房地产开发投资532.8亿元,同比增长10.8%,增幅低于1-4月0.8个百分点。

我国城市供热将逐步实现商品化

城市供热新规出台,供热价格逐步实行两部制热价

□本报记者 于祥明

备受关注的供热价格改革终于进入“实战”阶段。国家发改委和建设部于近日联合下发了《城市供热价格管理暂行办法》(下称办法)。根据规定,城市供热价格将实行分类热价,并逐步实行基本热价和计量热价相结合的两部制热价。这意味着今后用户将在缴纳基本热价费的基础上,“用多少热,交多少钱”,也标志着我国将实现供热的商品化、货币化。

办法指出,城市供热价格分为热力出厂价格、管网输送价格和热力销售价格。城市供热价格由供热成本、税金和利润构成,并实行分类热价。

根据规定,城市供热价格原则上实行政府定价或政府指导价,由省、自治区、直辖市人民政府价格主管部门或者经授权的市、县人民政府制定。城市供热价格的制定和调整遵循合理补偿成本、促进节约用热、坚持公平负担的原则。利润按成本利润率不高于3%或者净资产收益率高于长期(5年以上)国债利率2-3个百分点核定。制定和调整居民供热价格应当举行听证会,调价方案要向社会公告。

办法要求,热力生产企业与

热力输送企业之间按热量计收热费。热力销售价格要逐步实行基本热价和计量热价相结合的两部制热价。新建建筑要同步安装热量计量和调控装置,既有建筑具备条件的应当进行改造,逐步实行按两部制热价计收热费。

两部委表示,办法实施后,将有利于建立合理的供热价格体系和调价机制,我国将实现供热的商品化、货币化,对完成“十一五”节能目标具有重要意义。

根据办法要求,各地价格主管部门和供热行政主管部门,要根据当地情况制定实施细则,因地制宜、循序渐进地推进供热价格改革。在调整热价时要采取对低收入居民热价不涨价或少涨价,以及补贴等措施,减少调价对其生活的影响。

据了解,北京市热量计试点价格将分为基本热价和计量热价两部分。其中,基本热价按照用户建筑面积征收,热价标准为12元/建筑平方米,用户无论是否用热都需照此交费。同时,在此基础上,按照用户热表显示的用热量征收计量热价,热价标准为0.16元/千瓦时(44.45元/吉焦)。北京市热力集团将对试点单位按照热量计量收取供热费用,用户多用热多交费,少用热少交费。

内地服务业将对香港扩大开放

CEPA第4个补充协议月底签署

□本报记者 薛黎

商务部新闻发言人姚申洪昨天在例行发布会上透露,内地、香港期盼的CEPA第4个补充协议将于6月底签署,进一步扩大内地市场对香港的开放,此次将加强金融等服务业领域的开放与合作。

2003年,内地与香港签署了《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》(CEPA),此后又先后签署了3个补充协议,内地对原产于香港的进口货物全面实行了零关税,开放了香港具有比较优势的法律、会计、视听、建筑、

分销、银行等27个服务贸易领域,实现了两地间的人员、货物、资金、信息便利流动,从而带动了香港经济的全面增长。

自回归之后,内地就一直一直是香港的第一大贸易伙伴,据统计,1997年回归之初,两地的进出口贸易总值为507.7亿美元;随着CEPA的启动,到2004年两地贸易首次突破千亿美元,达到1145.1亿美元;2005年再创新高,达到1385.8亿美元。

姚申洪表示,CEPA第四个补充协议也必将继续对推动内地和香港的经贸关系,推动香港的经济繁荣。

环保总局受理上海磁悬浮环境报告

□本报记者 阮晓琴

国家环保总局副局长张力军昨天在接受中国政府网采访时,就上海磁悬浮高速列车项目最近引发的一些争议表示,环保总局已经受理了磁悬浮交通项目的环境影响报告书,环保总局将按照环境保护行政许可听证暂行办法和环境影响评价公众参与暂行办法的有关规定,全方位、广泛地听取各方面意见,按照有关法律法规作出科学的判断,提出审批意见。

据张力军介绍,2006年3月,发改委批准了沪杭磁悬浮交通项目建议书,同意立项。由于上海虹桥机场的定位和发展规模有所调整,原方案中的沪杭线上海龙阳路站调整为虹桥站,即增加磁悬浮上海机场联络线工程,也就是说它是沪杭上海支线工程。它位于上海市浦东新区、徐汇区和闵行区的境内,全长约34.8公里。

记者了解到,由于这项工程直接关系到沿线居民的切身利益

益,一些居民、专家和团体对该工程有质疑。

张力军表示,环保总局目前已经受理了磁悬浮交通项目的环境影响报告书,环保总局将按照环境保护行政许可听证暂行办法和环境影响评价公众参与暂行办法的有关规定,全方位、广泛地听取各方面意见,按照有关法律法规作出科学的判断,提出审批意见。

据报道,在德国,规定磁悬浮两侧有300米的防护带。而在浦东新区磁悬浮绿化带规划中,磁悬浮轨道两侧一级防护带为50米,二级防护带为100米,为实现长运安全防护,还计划拓宽到200米。而目前经过闵行区的磁悬浮规划路线,居民的防护带只有22.5米。

目前沪杭磁悬浮项目已经暂停修建,相关的拆迁安排工作也已经暂停。

酒泉风电设备制造基地年内开建

甘肃省发改委日前与新疆金风科技股份有限公司、中国水利投资集团公司共同签署了建设大型风力发电机组整机制造基地的《投资合作框架协议》。根据协议,该制造基地将于今年正式开工,2008年建成投产。

根据协议,新疆金风科技股份有限公司将在甘肃境内投资建设具有现阶段国际主流机型制造水平的大型风力发电机组整机制造基地,并承诺在符合本企业零部件技术标准和质量要求的基础上,优先选择甘肃省内企业作为其风机部件的配套厂商,带动甘肃省相关设备制造业的发展。中国水利投资集团公司将在甘肃省境内投资建设与风电机组配套的新型风机塔筒制造项目。

据悉,甘肃将在国家及地方

政策允许的最大限度内为新疆金风科技股份有限公司和中国水利投资集团公司的投资行为提供政策支持和税收优惠,并尽可能协调在甘肃风电建设项目中使用该基地生产的风电设备。同时,将积极支持新疆金风科技股份有限公司与甘肃洁源风电有限责任公司合作在甘肃建设单机容量兆瓦以上、总规模20万千瓦的风电场,加快风电设备本地化。

该基地一期工程计划投资1亿元,2007年开工建设,2008年建成投产,形成年产15万千瓦以上大型风力发电机组的生产能力。目前,新疆金风科技股份有限公司已准备在甘肃省酒泉市选择适宜厂址。

(西部商报)

安徽省国资委:将优良资产逐步注入上市公司

安徽省国资委副主任吴经华表示,“十一五”期间,要把安徽上市公司做大做强

□本报记者 鲁长波

在安徽省国资委成立三年之际,记者就安徽省属国有企业的发展情况,采访了安徽省国资委副主任、党委副书记吴经华。吴经华表示,“十一五”期间,安徽将把上市公司做大做强。

吴经华告诉记者,“十一五”期间,安徽省将着力实施“4321”行动计划,即培育形成四大产业集群、完成3000亿元投资,实现资产总量和销售收入两个翻番,形成10个以上销售收

入超100亿元的企业。

谈到“十一五”期间的发展,吴经华表示,安徽将重点推进产权多元化步伐,大力推进国有大企业改革。

吴经华表示,“十一五”期间,安徽将全面推进国有大型企业的股份制改造,力争在今明两年内有大的突破。安徽将积极推进符合条件的大中型企业到境内外上市,条件成熟的争取整体改制上市,不具备整体上市的,也要将优良主业资产逐步注入上市公司,把上市

公司做大做强。对已实施产权多元化的国有大中型企业,通过国有股权转让、吸引增量、增资扩股等多种形式引入多元投资主体,逐步降低国有股权比例,对于完全竞争性企业,在条件成熟时整体退出。

同时,安徽将加快国有经济的战略性调整,组织实施省属企业“十一五”规划,大力推进省属企业主业整合和资产重组,推动国有资本向优势产业集中,培育主业突出、具有较强竞争力的大公司大企业大集团。“十一五”

期间,安徽省要力争形成10个以上销售收入超100亿元的企业,其中,销售收入超500亿元的企业1-3户,销售收入超300亿元的企业3-5户,另外还要培育销售收入1000亿元级的大企业集团,争取10户以上省属企业进入中国企业500强。

记者了解到,过去三年,安徽在国有企业改革方面成效突出。全省国有大中型企业目前已有99.4%完成了公司制改革;有多家省属重点骨干企业正在推进产权制度改革;上市公司股权

分置改革也基本完成。

据介绍,安徽省国资委成立时,省政府授权监管的省属企业37户。2003年底,37户省属企业总资产1784.6亿元,净资产731.58亿元,实现销售收入884.5亿元,实现利润总额66.89亿元。到2006年底,37户省属企业总资产达3058.62亿元,比2003年底增长了71.4%;净资产1037.3亿元,增长41.8%;实现销售收入1822亿元,增长106%;实现利润总额118.65亿元,增长77.4%。