

Estate·investment

上证第一演播室 | 中国证券网 搜狐焦点房产网 联互动

搭脉上海楼市 土地增值税传递抑制信号

活动策划:柯鹏 李和裕
主持人:李和裕
整理:李和裕



吴晓峰
美国高德量行上海公司董事



邓翔军
满堂红上海置业有限公司总经理



王磊
美联物业上海交易管理部高级经理



蒋丽敏
21世纪不动产上海区域副总经理

日前,上海市地方税务局就上海个人转让非普通住房免征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。

上海市地方税务局还发出通知,明确了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。

对于上海落实国家土地增值税政策的举措,市场认为,开征非普通住房转让土地增值税,体现出上海政府通过提高交易成本来进一步抑制投资投机,变相地为楼市降温的意图;预征土地增值税则是上海将对开发商展开土地增值税清算的一个信号。

本周,“中国证券网”上证第一演播室与“搜狐网焦点房产网”合作,就土地增值税传递的调整信号展开联动的业内大讨论。

目的: 平抑房价规范市场

主持人:非普通住房开征土地增值税,有人说虽然这个措施是有关二手房的,但可能会产生一二手房市场的联动影响。此外,上海这次暂统一按收入的1%向开发商预征土地增值税,对一手房市场可能也会有影响。您怎么判断?

吴晓峰:从目前上海楼市的情况来看,税务部门此举对市场并无太大影响。一是此次征土地增值税,与二手房的售价相比,比例相对较小;二是上海楼市经过2年多的宏观调控已逐渐成熟,不论出售方还是购房者对政策的承受力较之前已不可同日而语;三是上海楼市正处于升温期,不会因为金额不大的收费影响购房热情;四是此次政策比市场预期要温和许多,还是心理作用大于实际作用。

而对于向开发商预征1%土地增值税,此税为已有税种,并在上海早已执行,对于上海开发商来讲应该早已在开发成本之内。不同的是,以往的做法是对纳税人按照销售额(约0.5%-



3%)进行预征,在项目竣工时再清算,而上海这次只是更为明确预征的额度,对楼市也不会造成太大影响。

应该说,上海进一步落实土地增值税政策,意在通过完善税收制度的同时起到平抑房价的作用。但从该政策的推出不难发现政府对于税收杠杆的利用已有所变化,从以前的“重拳出击”到如今的“温柔一刀”。

调控: 税收政策不能忽视

主持人:国家从去年起就加强了税收政策在房地产调控内的运用,如房产交易环节的营业税、个税,土地保有环节的使用税、增值税,以及讨论中的物业税、大户型保有税等,您如何看待它们所发挥出的作用?

吴晓峰:宏观调控2年来,国家所运用的税收政策的作用还是比较显著的。如在2004年末的时候,上海楼市进入疯狂期,每月以10%的速度递增,而相关政策出台后,购房主体、房价等都发生了较大变化,购房者从投资、投机占多数转变为自住为主、投资为辅,房价也从快涨期进入缓长期。

总体来看,“国六条”及后续政策的出台对于楼市的未来发展起到指导及稳定的作用,政府通过调控使得楼市向供应合理、价格相对稳定、操作规范透明的方向发展。目前上海楼市也已进入理性消费阶段,无论市场供应、价格、销售操作上都比调控前更为稳定、规范。

二手房市场有望更理性

焦点地产:上海开征非普通住房土地增值税的含义有哪些?

邓翔军:我觉得有四个方面意思,一是政府想加大房地产市场的调控力度,抑制房价的快速增长,防止泡沫出现,二是规范市场操作;三是这次只针对非普通住房的征土地增值税,维护了大多数普通老百姓的利益;四是还有提倡小户型普通住宅的意思,落实“70-90”政策,给开发商带来了新的挑战。

王磊:此前上海对花园洋房和办公楼转让都是征土地增值税的,非普通住房转让原来是免征的。而现在,土地增值税也按照居住年数区分为三种情况。第一种是满5年的免征,第二种是3到5年的0.25%,第三种是3年以内0.5%,所以说是区别对待的,调控部分有明确的指向性。同时,税收对楼市来说是一个外部调控手段,由于今年以来上海二手房交易明显放量,所以政府不太希望楼市畸形发展,任何一部分过热都会给楼市带来一些不稳定的因素,所以这个时候政府希望市场变得更理性化。

蒋丽敏:作为一个交易环节的税,非普通住房转让开征土地增值税就是为了增加交易成本,在二手房交易比较热的情况下,可能促进房东适可而止,将自己的房屋快速出手,所以心理影响比较大,实际金额的影响比较小。上海的执行方案也更像是一个信号,目的和以前的一些措施都是一样的,就是为了平稳价格。

投资风向

政策导向: 建设部提示购买新房五大风险

建设部新闻发言人近日提示广大消费者,在购买新建商品房过程中,要注意加强风险防范意识,特别是购买新建商品房过程中,开发商利用虚假广告,违规预售,签订存有缺陷的商品房买卖合同,或在集体土地上建设房屋违法销售,损害消费者合法权益的行为。

建设部此次给出了五大风险提示。一是不轻信口头宣传和承诺,无法确定宣传和承诺是否能够兑现的,最好要求开发企业以书面合同形式予以确定。二是查验开发企业是否具备销售房屋的主体资格。三是查验商品房项目的建设手续,开发建设手续不齐全的房屋,将不能办理产权登记手续。四是城市居民不要购买在集体土地上建设的房屋。五是审慎签订商品房买卖合同,应仔细阅读并理解合同中有关条款,并就补充性条款与开发企业进行充分沟通。(李和裕)

外资策略: 恒地设中国部专攻内地楼市

香港富豪李兆基旗下的恒基兆业地产有限公司今年确立了内地房地产投资的新目标。恒地营业部总经理谢伟铨透露,恒地已经决定在内地设立“中国部”,专攻内地楼市,“我们在3月刚选定深圳为内地总部所在地,以后在内地也将分区管理,比如设置区域中心等。”而除了重新梳理管理架构,已进入上海、北京、广州及22个二线城市的恒地还计划在今年把土地储备量再提高50%。“目前我们在内地的土地储备,建筑面积已达1000万平方米,而今年的目标是1500万平方米。同时,我们的策略是多拿一些商业或者可造地标性项目的土地。”

今后恒地也将积极“打通”香港和内地楼市,近期恒地就在北京和上海两地推广售价超出千万港元的香港滨海豪宅比华利山别墅。谢伟铨表示,这次是恒地首次带所开发的楼盘入内地路演,“未来香港的资本加入内地的市场是地产商的一个发展新方向,恒地去年融得的133亿港元未来就将主要用于内地房地产的投资。”(李和裕)

跨区域合作: 绿地集团携上海通用开打全国战略

绿地集团高层近日透露,自2001年实施全国化战略以来,目前已在长三角、中部和西部地区等20多个城市布局拓点。集团成立15年以来,除了继续发展以建设住宅项目的主营业务之外,还积极在现代服务业方面进行拓展。

继太原市总投资额高达45亿元的两大现代服务业项目开工之后,绿地集团在汽车产业方面进行了进一步深入。此次绿地集团与上海通用携手合作,以“车房结合”的形式推动常熟、无锡、南京、徐州、郑州、西安、合肥等多个城市的项目发展,同时积极履行实践社会责任以“企业公民”形象努力推动上海与外省市的合作交流。

绿地集团董事长、总裁张玉良表示,绿地集团一直努力为百姓提供质优价廉的普通商品房的同时,围绕“衣食住行”等百姓的基本需求不断进行业务创新和产业拓展。(唐文祺)

■ 博客论楼

上海楼市“红五月”纯属假象?

◎ 杨红旭

5月的最后一周,上海楼市以80.81万平方米的天量创下了新的周成交历史纪录。上海楼市到底怎么了?这是很多业内人士和老百姓共同关心、却又一语难尽的问题。

从今年3月开始,上海楼市的成交量明显上升,4月进一步走高,5月的一手住宅销售量为265万平方米,环比4月增加30%以上。与此同时,从4月开始,住宅价格无论环比还是同比,都呈明显上涨之势。在这一背景之下,排队、炒号现象大面积出现,购房者踊跃入市之态酷似惟恐股市“踏空”之心理。

我想谈三点。首先,从全国宏观市场状态而言,目前全国楼市仍然一幅“繁荣相”,发改委表明,“当前市场仍存在供需矛盾明显、供应结构不合理以及房价继续上涨等三大问题,我国住宅市场前4个月新建商品住宅大于竣工面积2.02倍,明显供不应求。”近几个月的70个大中城市房屋销售价格也在证明一个事实:北京、深圳等热点

城市的房价依然还在延续自2005年以来的高位增长。应该说,经过2005年的巨幅震荡和2006年的趋于稳定,上海楼市不可能在其它一线城市持续繁荣的形势下,独自沉寂。

其次,房价走高和部分消费者恐慌性购房,是否真的因为供求失衡?想要刨根问底,得先研究土地供应。去年12月上海市房地局曾登出一份《上海市城镇房地产开发土地供应和开发利用情况公示》,公布了自2004年以来上海的土地出让及地块开发现状。从总量上讲,上海2004年出让土地3415.35公顷,2005年为3198.04公顷,2006年土地为1415.56公顷,很明显,近三年土地供应呈递减之势。而且,2006年实行招拍挂的土地中,纯住宅用地仅有25幅,共计300公顷。从结构上讲,近三年市中心区的土地供应锐减,显示出上海土地出让存在极大的区域不均性。

如此分析,则基本可以确定眼下可销售的住宅供不应求,与去年新增住宅用地剧减有很大关系。而且还须考虑另外一个因素,即去年

5月份“70/90”政策出台后,由于具体执行办法迟迟未出,使部分将要开工的项目被迫延迟。

再次,开发商的囤地和捂盘行为。这两种行为早已见怪不怪,否则中央也不会一次次地进行市场秩序整顿,值得忧虑的是,这一不良现象犹如电脑病毒,总也难以斩尽杀绝,其“作案”手段反倒不断升级和趋于隐蔽。眼下上海楼市非理性繁荣的幕后,也藏着某些开发商捂盘惜售以及故意制造紧缺的“阳谋”。

最后,我想劝部分购房者要冷静。在很多售楼处又重现2004年排队抢购盛况的情况下,有些明显属于开发商在“做庄”,而消费者的“羊群效应”又进一步加剧了“不买还要涨”“过了这村没这店”的恐慌心理。我还是坚持以反复说过的观点:外环以内,尤其是市中心好地段的房子,什么时候都有保值增值空间,遇到心仪的、性价比高的房子,任何时候下手都不会后悔;而外环以外明显供大于求的板块,或者“70/90”项目集中的区域,目前完全没必要急着排队凑热闹。(整理 柯鹏)

■ 上证调查

楼市检查效果调查

更多>>

65%受访者:支持房地产大检查今后成常态

◎ 调查策划:柯鹏 李和裕

中国房地产市场今年又显“上火”迹象,作为“降火”工作之一,各地陆续展开的楼市自检已引起强烈反响,而在年初就表示将展开一年期整治行动的八部委的行动更受到业内关注,近日又传来建设部

等八部委决定提前进行楼市调查的消息。据悉,八部委此次检查的目的是了解房价上涨的原因,检查是否存在“非正常、非市场”性的因素推动城市房价的快速上涨。

本期《上海证券报·地产投资》就与房地产门户“搜房网”再次合作,进行相关调查。调查结果显示,76.36%的受访者

不认为八部委对一些房价涨幅较快的城市进行“突击检查”会产生作用;不过,认为八部委持续一年的整治行动会对楼市起到“净化”作用及会对房价走势产生影响均超过70%;另外,有65.45%的受访者认为政府相关部门的联合检查今后应该成为一种常态。

您认为政府相关部门的联合检查今后应该成为一种常态吗?



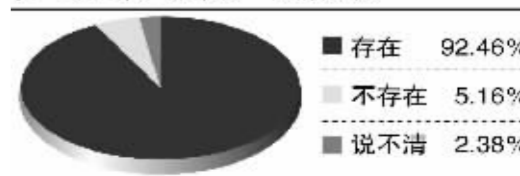
您对目前所在城市的房地产交易秩序满意吗?



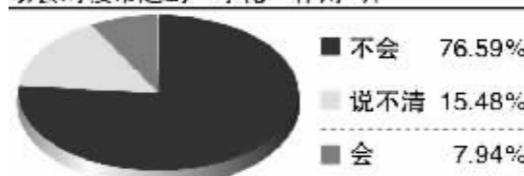
您觉得八部委为期一年的整治行动会对房价走势产生影响吗?



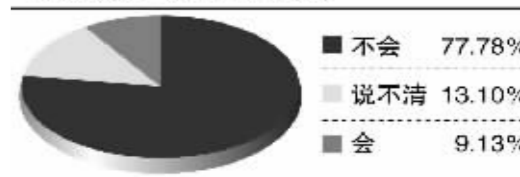
您认为推动城市房价快速上涨的原因中是否存在“非正常、非市场”性的因素?



您觉得八部委今年提出的将持续一年的整治行动会对楼市起到“净化”作用吗?



您觉得八部委对一些房价涨幅较快的城市进行“突击检查”会产生作用吗?



张大伟制图

