

上证第一演播室 中国证券网

活动策划:柯鹏 李和裕
主持人:李和裕
整理:李和裕

纳税“侏儒”? 房地产业 缺不了自律和他律



“财富巨人”抑或“纳税侏儒”? 房地产企业的纳税话题由此显得敏感而又无法回避。上周六,国税总局发布了2006年度中国纳税排行榜,虽然合计纳税额较上一年增长64.29%,但入榜房地产企业的数量依然不多,在40大行业中的纳税比重仅为1.62%。相比于近两年各类富豪榜中房地产业富豪比重最大且排名靠前的情况,房地产企业的纳税能力一直受到质疑。行业有待成熟、良莠不齐且过于分散,被认为是房地产企业在纳税舞台上难以突出的原因。有报道称房地产企业避税盛行,特别是今年国税总局宣布对房地产开发企业进行土地增值税清算后,请纳税代办机构做纳税规划以求减免土地增值税的房地产企业暴增。本周,我们就与业内人士一起,解析房地产业暴利论的税收根源。



薛建雄
佑威房地产研究中心主任

难以进入纳税排行榜。
我国的房地产市场化发展才不到10年。这10年里,已经让房地产业从无到有,从刚起步时的蹒跚进入了初步规范,去年也有多家企业进入纳税排行榜。目前,房地产业发展很快,政府也不断地推新政策治理行业秩序,相信再给几年时间,房地产业就可以像汽车等行业一样,从起初的杂乱无章进入到今天的井然有序,从被全民唾骂的行业变成受欢迎的行业。当然,这个过程中,也需要房地产企业更加地自律,去年入榜的企业已经为他们开了好头。

度还不健全的我国及行业发展还不够规范的房地产行业。但是这些,都将随着法律的健全、行业的规范而减少乃至消失。
应该说,在如今房价不断上涨的情况下,想要让开发商的社会形象佳很难。这里要对开发商说的是,乘现在利润丰厚之时,加强产品品质和后期服务,塑造良好的品牌形象,使自己像万科等入榜企业一样,去赢得不同的品牌形象,让市场认可你的企业个性,才是长远发展之策。

房地产业是地方税收大头

主持人:房地产商既是“财富巨人”又是“纳税侏儒”的说法,您是否认可?
薛建雄:房价高涨为房地产商们赢得了暴利,全国财富榜上的富豪过半来自房地产业,但是在纳税排行榜里难寻踪影,确实引起了社会公众的强烈不满,也引起了其他行业的不满。我觉得,目前房地产业的税收已经占到了地方财政收入的20%以上,个别地方都达到40%,从房地产税占到地方税收的大头来说,房地产业就不是纳税侏儒。不过,由于我国房地产行业集中度低,纳税排行榜又多以属地原则为企业排名,所以相对于金融、石油等其他行业就分散得多。如目前房地产企业通常都是采用项目注册并以项目公司在当地完税,这使得房地产业的税收分散在每个地区的项目公司上,总公司的缴税统计自然

制度健全才能堵住避税

主持人:今年国税总局通过对房地产开发企业进行土地增值税清算等一系列税收措施,抑制房地产投资并规范房地产行业,但就目前的实施效果来看还未达到预期目的,有些房地产企业可谓“兵来将挡,水来土掩”,想方设法进行避税的情况很多。您如何看待这种现象对行业及市场产生的影响?
薛建雄:土地增值税主要应对的是目前地价、房价过快上涨下的过于严重的囤地、盖豪宅等行为,同时鼓励开发商普通住宅。这也为一些不良开发商留有了回旋余地,一些不良开发商提前注销项目公司、通过多个项目公司转移利润等方法来避税的现象确实非常严重,这除了要求开发商们自律以外,政府也需要出台更多的政策以堵住这些避税的行为。通过各种办法进行合理避税在发达国家也是常见之事,何况是在法律制

征税环节也需梳理

主持人:我国现行房地产税收制度中实际征收的有12种,税费种类繁多,而在针对房地产税收体系的意见调查中,逾九成受访者认为房地产税收新政需进一步完善,朝令昔改、朝朝昔废等是政法制度不完善、不健全的表现。您觉得针对目前的房地产税收现状,相关部门应采取怎样的措施进行完善?
薛建雄:我们看到,每一次的房地产清理整治总要联合多个部委,这是因为房地产行业涉及的范围太广、部门太多、环节太长,税收项目太杂。如此之深的潭水,就难免出现地方与中央之间、各部委之间利益分配的扯皮,各环节税收的重复遗漏。所以,在未来的治理方面,梳理好各部门之间的管理权限和税费项目,同时砍掉一些不必要的管理环节和税费,不但可以减轻房地产的开发成本,也可以更有效地治理市场。

投资百宝书

城市外围发力

上海曹安商圈构筑商业结构联动

◎本报记者 李和裕

上海商业房地产市场已达相当规模,由原来的条状、块状向点状分布发展,以市级、区级和社区商业中心为支撑的多层次商业空间格局已成型,新增供应也随着城市化进程呈现加速外围拓展的趋势。

目前,上海外围商圈的发展空间进一步扩大。以位于上海西北、嘉定、普陀两区交界处的曹安商圈为例,周边拥有沪宁、沪嘉、中环线、外环线、204国道以及312国道曹安路路段,规划中还有两条轨道交通线13号、14号经过,是上海城区与江浙经济联系的门户要冲。经过十多年的发展,曹安商圈现已发展成华东地区知名的批发采购重地,区域汇聚了轻纺、汽配、粮食、蔬菜、建材、水产、花鸟等多家知名专业市场和知名大卖场。
据悉,为顺应上海“十一五”规划,未来曹安商圈将建成以专业市场为主体、综合发展商贸办公和休闲商业的专业市场示范园区。目标是形成与大曹安传统商业构成完全不同的商业运营模式,建成后将在各种商业结构之间形成联动,构筑一个国际化的商业贸易集散地。
如今,曹安商圈已拥有多个专业型的商业项目,从中环线向外环线,沿

着曹安路两边,分布有物美、永乐电器、国美电器等多家建材电器卖场;上海轻纺市场、上工批发文化用品·礼品国际采购中心、上海曹安国际礼品城、曹安国际鞋城、曹安国际商城等多个大型商业中心;另外还有东方汽配城等多家汽配项目。
记者发现,一些为弥补曹安商圈生活配套“硬伤”的新项目也即将入市,如在曹安商圈成功开发了上海国际鞋城的兆地集团近日宣布联手知名卖场连锁大润发,共同打造曹安商圈首座集购物、餐饮、休闲、时尚于一体的多功能商业中心“兆地生活广场”。
据介绍,面对曹安商圈周边80万常驻人群及数以百万计的流动人口对

生活商业的庞大需求,兆地生活广场在1层局部及2、3层一举规划了近2万平方米的复合型业态大型购物中心。另有独特的下沉式广场,营造商业双首层布局,一层仅200余个可自由分割的、15-30平方米的小面积商铺,适合多业态经营,总价50万起。同时还采用国际流行的“店中店”经营模式,商铺与大润发同场经营、统一管理,使得业主无论投资置业还是开店经营,均可获得稳定保障。
市场人士认为,上海的商圈仍在不断外延,一方面中心商圈不断成熟,另一方面郊区商圈也获得很大发展,商业形态的成熟和商机的不断出现,为商铺提供了销售价格上涨的原动力。



上证调查

一手房供应少 二手房成主力

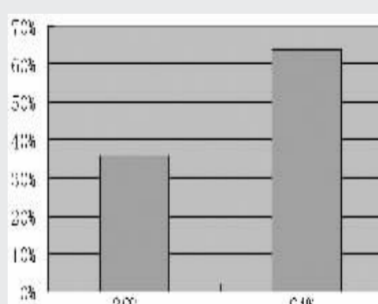
63%受访者:存量房时代即将来临

(上接 C9 版)

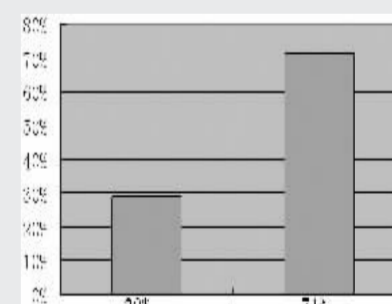
◎调查策划:柯鹏 李和裕

最新公布的2007年8月上海二手房指数为1930点,较7月大涨110点,涨幅为6.03%。上海二手房指数办公室分析认为,一手房一定时期内的紧缺以及价格不断上涨,使存量二手房暂时成为市场的主力。目前消费者将主要目标锁定在该类房源上,带动全市二手房成交价格出现大幅度的攀升。而上海二手房价格持续上涨,除了市场自住需求较为旺盛的因素外,也不乏不少投资者为了规避物价上涨带来的货币贬值风险,对实物投资的意向正在加大,其中对房产的投资需求膨胀最为明显。

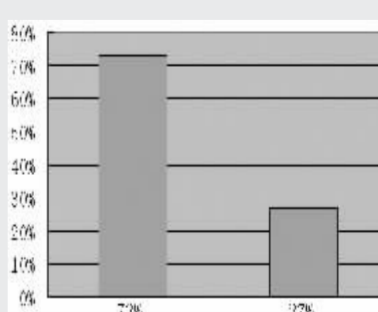
同时,截止到9月2日,上海的一手住宅可售面积仅为627.68万平方米,二手房存量却达到711.78万平方米。特别是从近几年的成交数据来看,上海的二手房成交量已经赶超一手房。市场人士也认为,在一个成熟的房地产市场中,二手房才是供应和成交的主体。上海逐渐进入二手房时代意味着什么?本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房产门户网站“搜房网”联合进行相关调查。



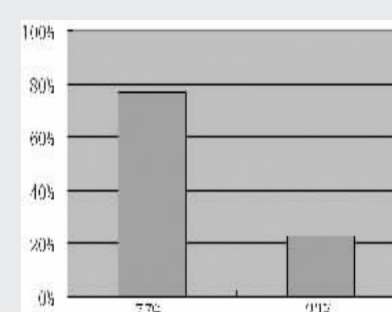
如果您目前计划买房,您会考虑选择?
一手房 36%
二手房 64%



如果您选择的是二手房,主要原因是?
一手房供应越来越紧张 29%
二手房中可淘到低价房源 71%



二手房市场中存在的主要问题是?
房东抬价、返价情况严重 73%
交易尚不规范,中介诚信度差 27%



您认为二手房的交易价格还会上涨吗?
会 77%
不会 23%

博客论楼

让所有人租房是推卸责任

◎易宪容

民众该租房还是买房?在一个正常的房地产市场,这是一个非常容易回答的问题。但是,如果房地产市场是一个完全投资炒作的市场,房屋售价这个经济指标就会被严重扭曲,无法反映正常的房屋供求关系,这个问题就要判断了。
目前中国的房地产市场,一手房市场、二手房市场及租房市场都不太成熟。一般民众无法根据市场信息作出正确判断,再加上一些非市场的文化因素的影响,不少居民对于是租房还是购房没有一个明确清楚的概念或判断。特别是当各种误导性的概念泛滥时,不少居民不能清楚判断而轻易购房,这也是目前国内房价不断上涨的原因之一。
近几年来,北京、上海、深圳等一线城市房租上涨约15%,而同期房价却涨了两三倍,房屋售价和租金差距明显拉大。看到不断上涨的房价,不少居民以为,房价过去在快速上涨,房价未来同样也会快速上涨,因此,如果个人购房

时间越向后,那么进入房地产市场所承担的房价就会越高。因此,个人购房就越早越好。
其实,在这里有几个问题。
一是房租上涨幅度小而房价上涨快,说明房地产市场炒作严重,房价不是由自住型购房者决定的,而是由投资者的需求决定的。由于投资者的住房需求是不确定的(房价上涨时,投资需求会无限放大,房价下跌时,投资需求又会无限缩小),因此,在一个住房投资者为主导的市场,投资风险极高。
二是对自住型购房者来说,由于政府对房地产市场的隐性担保,房价不断飙升,自然迫使这些消费者提早进入房地产市场,但这不是一定降低了购买负担?这就需要看各个消费者本身的条件,看他们在购买住房时对各种风险的考量。如果一次性付款,那么只是没有计算购买住房时资金使用成本的机会成本,风险不高。但是,如果购房时通过银行按揭贷款及使用父母钱,那么面临的风险在加大,比如利率风险、父母养老保障风险、个人未来职业变化风险等,

这就是目前国内不少住房消费者成为“房奴”的原因所在。特别是,如果购房者是在房价较高时进入,那么当市场逆转时,面临的风险就更高。
对租房者来说,如果房价很高,即使个人有能力进入房地产市场,购房资金的机会成本也要考虑。因为,购买住房后就失去了资金进入其他市场投资的机会。还有,许多人租房,最为重要的是资金实力不足,只能通过银行信贷及家人帮助才能勉强进入。在这种情况下,租房者若把这些因素及风险考虑进去,看起来租房的风险会更低些。
其实,个人是购房还是租房,重要的是根据自己及市场的情况,根据这些约束条件及风险作出一个好的判断与决策,而不是人云亦云。因此,对于每一个人来说,租房还是买房都不可一概而论,而应根据不同的情况来决定。有政府官员说,房价过高,中等收入者都可以租房,这种说法信息量不大,只不过是推卸自己做事的责任而已。
(整理 柯鹏 题为编者加)