

封九 2007年10月29日 星期一
策划:柯鹏/责任编辑:顾江/美编:蒋玉磊

上海证券报

榜单

最具资本价值奖:和记黄埔地产、万科集团、保利地产、SOHO中国、泛海建设

最具品牌影响力奖:新鸿基地产、瑞安房地产、世茂房地产、复地集团、中华企业

最具社会责任奖:绿地集团、新世界中国、凯德置地、万通地产、中凯地产

最具产品创新精神奖:恒隆集团、栖霞建设、路劲基建、汤臣集团、中体奥园集团



上海证券报社社长关文(右)与建设部有关领导为《共同宣言》揭牌



本版摄影 徐汇

十七大三处提法促房地产业健康发展

中国建设部住房政策专家委员会副主任、中国房地产及住宅研究会副会长 顾云昌

十七大文件中有许多关于中国经济和社会发展的新提法,从房地产业角度出发,我最关注的是以下三个方面:一、总体来说,十七大文件提出中国经济要保持又好又快发展,分析开来,即目前我们的政策仍以经济建设为中心,但同时以改善民生为重点。我想这要求我们房地产业也要做到又好又快发展,在保持健康发展的同时,为民生事业、土地生态做出贡献。第二,十七大提出的在改善民生方面的另一个重要内容是实现“住有所居”。这体现了十七大精神对于住房保障的

关注。第三是在生态文明方面,房地产业与生态挂钩的具体体现是走绿色发展之路,并构建具有中国特色的住宅建设和消费模式。

今天,上海证券报主办高峰论坛的主题是“责任与和谐”,我认为在这三个方面加强建设力度,房地产业无论从经济角度、社会角度,还是环境角度,都在体现责任与和谐。

目前,中国房地产市场仍然面临房价上涨过快的问题。要做到房地产又好又快的发展,一个是保持快速平稳的发展方式,同时要使我们房价处

于相对稳定的状态。所以,下一步的“责任”与“和谐”仍要求我们把稳定房价作为最重要的任务之一。因此,我今天要讲的第二个观点是如何平稳房价,处理好供求关系。

要做到房地产市场统筹兼顾,保持其健康稳定发展,其中一个重要工作就是住房保障工作。房价是一个市场化问题,但住房却是一个社会问题,这决定总有少数人要通过社会保障实现“住有所居”。这就要求房地产这个行业需要参与履行一定的保障功能。我希望我们的房地

产中介能够为二手房市场、房屋租赁市场的健康、快速成长做出更大的贡献,因为这是实现保障功能的重要推动力之一。另外,我们的房地产企业也应该发挥更大的供应支持作用,不囤房、囤地,积极加快新入市,缓解供需压力。并通过慈善事业的开展,配合社会关注民生、关注居住保障风气的形成。

另外一个方面就是“生态建设,绿色发展”的问题。作为一个有责任品牌的开发商,发展绿色、环保、科学设计的住宅,打造文明社会,应该成

为优质企业的一种自觉。以廉租房为例,我觉得哪怕面积再小,都在为无房居住的百姓做好事。所以在这一方面,我们的责任是重大的。

我想,以上三方面应该和“责任中国·和谐地产”的会议精神相吻合,我希望这次的颁奖可以通过这些领袖企业传递出一些信息,多鼓励有益于社会发展的和谐企业的涌现,也希望这些企业在十七大精神的指引下,为我们中国的房地产业发展、为我们社会的进步、环境资源的保护作出更多的贡献!

整理:于兵兵

房地产业健康发展需多方共担责任

国家发改委经济研究所经济形势研究室主任 王小广

和谐发展不仅是指和谐社会,也指科学发展。中国正处在一个前所未有的经济发展繁荣期,这是我们遇到了好时光。随着一系列政策的出台,我国房地产品前景还是比较乐观的。需要提醒的是,只有和谐发展,我们的这种好时光、好日子才能持续下去。

目前,房价已经成为大家所担心的事情,房地产增长进入了一个中性的调整期。如果经济增长对房地产投资和消费过度依赖,那么,经济快速增长的势头就将难以持续下去,这不仅影响了经济增长的平稳,而且还潜伏着巨大的金融风险。房地产是引起国内投资过热的主要因素之一,如果整个房地产的增长不能实现软

着陆,中国的经济就难以“软着陆”,所以这是一个关系到中国经济可持续发展的重大问题。

若讨论房地产业如何才能实现责任与发展并存,我觉得责任是和谐的一个重要组成部分,应该靠多方面的努力来实现这个目标,而不是单方面地靠中国的企业家或者经济学家。首先应该靠政府,也就是政府的责任。市场经济就是讲有财产,有收入,才会有发展。如果没有政府的调控和监管,这个市场就会成为一个无序的市场,所以政府的责任是最重要的。房地产发展的政策应该是鼓励有一套住房,而不是鼓励有第二套,或者有更多的住房,这应当是一个基本的政策。现在关于金融调控的调

整目标还是有很多的争论,但是我觉得这个目标应该是朝着有责任的政府、有责任的政策这个目标来发展的。

其次是房地产商的责任。虽然如今房地产商也承担了很多的责任,但这个责任强调的往往是偏向于概念,好像就是感觉是在做一些福利,在做一些协调,而没有把实事做到实处。房地产商的责任应该包括两个责任:一个就是市场的责任,一个就是社会的责任。市场要可持续发展,稳定健康发展,这需要各家房地产商来共同维持这个市场的和谐运作,同时树立起信誉良好的行业品牌,做到市场的相对公平,从而取得良好的社会效应,这就是房地产企业所应当承担的市场和

社会的责任。此外,媒体的责任也很重要,也包括经济学家和专家的一些责任,这个责任是多方面的,需要大家共同努力。

房地产的发展还涉及到一个经济发展方式的问题。现在国内从城市规划到楼盘的设计,都存在着一个急躁而不科学的现象,城市规划的制定者和地产开发商都比较缺乏一些基本的理念,这是一个是否具备长期有效的规划机制的问题。从宏观讲,这也体现了中国在国家城市化进程中的发展方式,关系到整个社会的有序发展。

要解决上述问题,一是要打造节约型的房地产。中国人多地少,所以节约非常重要。二是要以人为本,满足大众老百姓的需求,让更多人买得起房,住得起房子,这是关于消费的一个最基本的要求。三是要防范产业风险,其实有很多方法可以化解这种风险,比如说在行业的创新上,在产品的价值质量上,在企业所承担的社会责任上,我们做一些事情,都可以化解一些潜在的风险。

整理:张良 赵阳
(本文仅代表作者个人观点,不代表所供职单位)

权威人士:物业税“实转”近期可操作性不强

◎本报记者 于兵兵

近日,上海证券报独家报道的“物业税在全国十个城市空转”的消息引来市场关注。随后有媒体报道,物业税由“空”转“实”的时间表可能在明年,但是很快遭遇国税总局新闻发言人公开辟谣。10月25日,在上海证券报主办的“责任中国·和谐地产”高峰论坛上,权威人士向记者表示,物业税“实转”仍有诸多障碍,近期的可操作性不强。

据该人士介绍,房地产管理问题和土地出让金缴纳制度是物业税征收两大瓶颈。物业税征收的结果是将不动产的购买环节税费分摊成一定时期内的需要缴纳的持有税,但征收时需要根据房屋性质、面积、价格变化等不同情况加以区分,并随时调整。这就要求物业税征收的一个前提是对全国房源进行彻底普查,并能够提供长期的房屋管理系统,以保证第

一时间了解变化了的房屋性质及价格变化等。房屋统计数字在近几年来已经日趋完善,但之前的房产数据则并不全面。比如一套老房子,现在要搞清楚是自住还是出租、商用,那是不容易的。”市场人士称。

另外一个更重要的制约因素是土地出让金缴纳制度。目前土地招拍挂制度是以价高者得为最主要的拿地原则之一,规则相对透明。土地出让金则需要开发商在一段集中的时间内全额付清。无论土地出让金管理制度怎样规范,土地收益是目前中国城市发展重要财力来源,这是不可否认的现象。”专家表示。

而物业税征收后,土地出让金可能由一次性缴纳分摊成未来若干年分期缴纳,这一做法可能导致各城市建设资金吃紧。也就是说,每年收上来的物业税,可能仅够城市维修之用,并不能满足城市建设和发展之用。”上述业内人士称。

从2003年开始,实施城镇税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税“成为房地产市场税费改革的趋势。今年1月,国税总局将“研究物业税方案”作为2007年全国税收重点工作要点之一。截至目前,全国已经有北京、辽宁、江苏等十个省市进入物业税征收“空转”,除最后一步征收环节不执行外,在模拟地区操作真实的数据统计和征收工作流程。但根据媒体报道,一些“空转”城市的税率、税基等重要政策内容仍在讨论中。另外,各部门无法进行房产信息共享、免税范围和减免幅度不明确,以及城乡一体情况下如何对农村房产进行征税等后续管理问题,都已被提起讨论。

物业税是发展方向,但近期实行还不太可能。我们现在需要做的是把物业税开征后的瓶颈问题先行解决,再讨论实转的可行性。”上述人士表示。

责任中国·和谐地产

中国房地产领袖企业“责任中国·和谐地产”共同宣言

中国房地产业飞速发展二十年,从无到有,日臻完善。

大道之行,天下为公。

新华社直属上海证券报,高度关注中国房地产业健康发展,企业成长与社会和谐。

兹特聘请中国房地产行业领袖企业携手发起“责任中国·和谐地产”共同宣言,愿于此同声郑重承诺:

以业立业,以质立责;

提升建筑品质,维护市场公平;

肩负社会责任,实践和谐共赢;

成为积极推动城市发展、人居和谐事业之中国地产优秀经营者。

二零零七年十月二十五日·中国上海

