

# Focus

## 8小时特卖销售额达2.57亿 万科践行“拐点论”?

昨日,春节前就被市场议论得沸沸扬扬的万科上海元宵节95折特卖正式举行。在约8个小时的销售活动中,上海万科推出的240多套优惠房源卖出了170多套,总销售额达2.57亿元。业内人士认为,现阶段万科的促销行为会对其他开发商产生重要影响,至于是否应声而动还是坚持观望,则要看开发商对楼市走向的判断。

◎本报记者 李和裕



万科昨天在上海举行的特卖活动吸引了众多媒体的关注 本报传真图

### 销售率逾70%

“××号请抓紧选择!”“现在××栋仅剩2套房源了!”在昨天设于万豪虹桥大酒店3楼宴会厅的上海万科新春特卖会现场,映入眼帘的是一片热闹景象。可能由于每批入场者仅有45分钟选房时间,加上这次促销的楼盘涉及10个楼盘,无论是购房者还是销售员都显得匆匆忙忙,场内工作人员的“吆喝声”此起彼伏。

“这次活动完全达到公司的预期目标。到下午5:00基本结束,总销售额达2.57亿元。其实截至上午11:30,销售额已超过1亿元。”上海万科的一位负责人向记者介绍,这

次的特卖房源共有240多套,其中公寓占85%、别墅占10%、商铺占5%,昨天累计成交170余套,占全部推出房源的70%以上。

由于上海万科特卖的消息公开已久,从记者了解到的情况来看,购房者对此反应不一。昨天当场签约的购房者还是比较满意的。“相比这个楼盘去年的实际涨幅,现在这个价格我们还是能够接受的。”一对以折后约75万元的总价购买了万科花园小城一套两室两厅住房的年轻夫妇向记者表示,“当然,现在8900元/平方米的单价最好能再降点。”

还有人表示,虽然暂时没有购

房计划,但还是订了一套,因为万科有3天无条件退房的规则,所以先订下来,不想买了再退也可以。

不过也有人表示,这次推出的公寓房源都是未销售出去的“尾房”,位置不是太好,有的楼盘优惠房源太少,只有区区几套,房型也不是很合适,所以决定不买。

此外,虽然万科此前表示所有优惠只针对“万客会”会员,不过记者也发现有一些人是通过万科业主或会员介绍入场的,由于尚未购买夫妇向记者表示,“当然,现在8900元/平方米的单价最好能再降点。”

还有人表示,虽然暂时没有购

### 京沪楼市“打折风”蔓延

京沪楼市“打折风”蔓延

◎本报记者 唐文祺

万科引发的“降价风”昨日终于正式登陆上海。与此同时,从珠三角刮起的降价风暴,不仅波及到了长三角,更是蔓延到了全国很多地方。

据报道,上海最大的综合性房地产开发商绿地集团,旗下有楼盘自春节以来一直在实行打折促销,一次性付清房款甚至可以享受10%的优惠幅度。据称,该楼盘的优惠幅度属于“近年来最大的一次”。

绿地集团相关人士表示,由于绿地开发的产品涉及多种类型物业,公司并没有专门制定过针对住宅进行降价调整的策略。“项目公司会根据具体情况自我调节。”该人士表示。

有业内人士表示,在春节前后,开发商通常会采取折扣优惠的方式进行资金回笼。上海市场的调整趋势并不如珠三角那般明显,因此降价也只是涉及部分地段、位置一般的楼盘房源。据记者了解,开发楼盘所处位置较为偏远的部分开发商,同样有实施折扣优惠的措施促销,但仍然对于房源位置有所限制。

北京早在1月份便开始的楼盘打折风气,在春节之后并未消退。如新华国际一次性付款可享受96折优惠,按揭购房则享受98折优惠。华远豪马都小户型的销售均价,从之前的30000元/平方米下降至28000元/平方米。而位于北京东北四环中央区域的一楼盘,开价销售均价19000元/平方米,但一次性付款即享受9.9折优惠。

### 万科坚称是营销活动

从去年12月至今年1月,万科已经在广州、深圳、成都、武汉等地率先进行“降价”销售,不少新开盘楼盘均以低于周边房价15%-30%的低价发售。

万科日前发布的公告显示,今年1月的销售额比去年12月出现了大幅下降。1月实现销售面积23万平方米,销售金额18.5亿元,而去

年12月的销售面积则为76.7万平方米,销售金额61.7亿元。

对此楼市持“拐点论”的万科董事长王石还在接受媒体采访时表示,万科对楼市的一个判断就是市场不可能持续亢奋,中国的改革模式是“自上而下”,房地产调控也是这样,企业必须“顺势而为”,但上海万科方面昨天表示,当

天的特卖会只是一次营销活动,是万科一贯奉行的“快速开发、快速销售”经营策略的体现,并非是公司为了加快回笼资金而降价卖房。至于月度销售数据也不能光与前一个月比,而是应该与去年同期相比,“事实上万科1月的销售面积和销售金额同比都增长了约11%。”

### 其他开发商会否效仿

由于万科一直是国内房地产业的“领头羊”,它的一举一动在现在看来往往并非个体行为那么简单。不少人认为,万科此举预示着面对楼市步入深度调整,开发商已经开始启动应对策略。

“上海万科降价销售一旦获得良好的业绩,很可能带来市场的跟风。如一些需要回笼资金的开发商也会进行打折促销,更多原先观望

的开发商会调整楼盘价格后再上市,但一些市区优质楼盘则可能会观望下去。”佑威房地产研究中心主任薛建雄这么判断。

从上海楼市目前的情况来看,在经历去年年底的市场低迷与春节期间的成交惨淡后,的确有部分开发商对手中楼盘作出了降价以促进销售的决定,不过大部分开发商似乎仍持观望态度,其中不少开发商选

择推迟开盘。对于其他开发商是否会效仿万科,易居房地产研究院研究中心经理汪波表示,上海的开发商很大程度上采取了静观其变的做法,可能等到3月后楼市逐渐步入旺季才会有明确举动。“短期内大范围大幅度打折的可能性很小,上海房价调整只是微调,基本稳定。不过上海之后,万科可能会在长三角其他城市也推出此类‘客户回馈’活动。”

### 楼市高热恐难持续

此前,万科董事长王石曾率先提出楼市“拐点论”,并引发热烈反响。有观点认为,认为万科各地忙着打折促销,在某种程度上意味着楼市“拐点”即将来临。对此,房地产业内人士大都慎言“拐点”,但楼市格局调整、房价不再持续高速增长恐怕也是无法回避的现实。

“我觉得开发商开始思考应对策略并非坏事。”薛建雄表示,“房地产市场在长达5年的宏观调控中仍保持快速发展,但已从去年

时的不规范逐渐走向健康理性,曾经高涨的地价已经开始回落,开发商疯狂的囤地行为也开始收敛,政府对中低收入者的住房保障也在逐步到位。也许基于目前整体楼市的调整和一些知名开发商的促销,今年更多楼盘会采用‘低开高走’的策略,少数前期价格上涨过快或品质不高的楼盘价格甚至会有所下调。”

一些分析师则表示,开发商开始打折促销不假,但该行为了多取得不错的效果,这正说明只要认为

价格合理,市场需求还是存在的;也许判断今年房价走势还需等到一季度楼市传统淡季过后,但相信房价不会大起大落。

SOHO中国有限公司董事长潘石屹则明确反对房地产业出现“拐点”的说法,他认为万科的做法很像当年彩电业的“清理门户”。五合国际的分析师也表示,专业住宅开发领域的房地产商正开始一场标准化与速度的竞争,产品的定价优势、高效的运营能力将是未来决胜的关键。



### 关注 2007 年两会建议提案办理情况

## 财政部:征收利息税 有利调节收入差距

◎本报记者 马婧好

“目前约70%的居民储蓄存款集中在30%的人手中,从这个角度来说,利息税的征收对居民收入差距起到了一定的调节作用。”对2007年两会代表委员提出设置利息税起征点或实行累进税率的建议,财政部日前做出上述表示。

我国自1999年11月1日起开征利息税,属于恢复征税性质,2007年8月15日起,对利息税减按5%的比例税率执行,现行个人所得税法规定的“利息、股息、红利所得”项目,范围包括个人拥有债权、股权而取得的利息、股息、红利所得。我国2006年的利息税收入为458亿元,占个人所得税收入总额(2452亿元)的18%左右,已成为个人所得税收入的重要组成部分。

财政部认为,利息税的征收完善了我国个人所得税制度,增加了财政收入,且利息税税源可控,征收简便,成本较低;同时该税较好地发挥了调节收入分配的作用,2002年实行所得税分享改革后,中央财政将增加的利息税收入全部用于对中西部地区的转移支付,在客观上实现了“抽肥补瘦”;此外,利

息税还在分流储蓄、刺激消费和投资方面起到了一定作用。

对于设置利息税起征点或实行累进税率这一问题,财政部表示,不同银行之间没有实现计算机联网,无法汇总个人的全部利息收入来征税,如果规定起征点或累进税率,既不便操作,又可能诱发储户分散储蓄来避税,造成税收漏洞,带来新的税负不公平。此外,不同地区居民收入及储蓄额差异很大,起征点定在什么水平也难以掌握。按统一的比例税率征税,从绝对额上说,仍然是高收入者缴的税多。今后随着税收征管条件的不断改进,财政部将适时对利息税政策加以调整完善,更好地体现对低收入人群的照顾。

除上述利息税相关问题以外,2007年两会代表、委员还向财政部提出了包括“将住房保障专项资金列入公共财政支出”、“完善医疗保险与医疗救助体制,构筑全方位医疗保障”、“提高矿产资源补偿费率标准”等许多为全社会所广泛关注的课题。

据了解,2007年两会期间,财政部是承办建议、提案数量最多的部门,会后共收到建议、提案2562件,其中主办件948件,会办件1468件,参阅件146件。

### 看点

## 从外供能源中抽取环境补偿暂不可取

◎本报记者 马婧好

对于某些地方在开发能源、矿产时造成严重环境破坏的问题,财政部日前表示,不应通过从外供电力或者煤炭价格中抽取补偿的做法,而应通过建立和完善能源、矿产生态补偿机制来逐步解决。

两会前夕,有人大代表提出,针对能源开发与环境破坏之间的矛盾,可采取在对外地

电力供应价格中,留出合理部分用于对资源、能源城市的补偿的做法,并提出建立对外供原煤收取适当的费用,用于对生态环境的恢复,建立对能源、矿产生态破坏的补偿机制。

对此财政部表示,国家有关部门已经研究和出台了一系列政策,初步建立起能源、矿产生态补偿机制来逐步解决,为不增加企业的负担,目前不宜再从外供电力或煤炭的价格中留出一部分用于对生态环境的补偿。

## 继续安排专项彩票公益金支持慈善事业

◎本报记者 何鹏

财政部在答复关于“完善医疗保险与医疗救助体制,构筑全方位医疗保障”的提案中表示,目前,有关部门正在抓紧《中华人民共和国慈善法》的起草工作,为我国慈善事业的发展提供法律保障,国家将继续通过完善彩票政策对慈善事业加以引导、鼓励,为包括医疗卫生事业在内的各项社会事业发展提供多元化保障。

对于“参照福利彩票、体育彩票的做法,发行慈善彩票,盈余用于医疗等方面的慈善救济”问题的答复中,财政部表示,从现行政策安排来看,发行彩票筹集的彩票公益金已经充分体现了对慈善事业,尤其是对医疗、教育的支持。今后,随着彩票市场的不断发展,中央规

将继续安排专项彩票公益金支持慈善事业。

在2003至2006年中央财政安排的农村医疗救助补助资金中有81%来自于专项彩票公益金;2005至2006年中央财政安排的城市医疗救助资金中有77%也是来自于专项彩票公益金;2002至2006年还安排专项彩票公益金40亿元用于青少年校外教育工作。此外,彩票公益金支持的民政福利事业以及体育事业中的捐赠健身器材项目也体现了彩票公益金对于医疗、教育之外的慈善事业的支持。

财政部表示,今后财政部门将积极会同有关部门,进一步完善基本医疗保障体系,调整财政支出结构,加大对基本医疗保障的财政投入力度,确保广大城乡居民,特别是困难群体的基本医疗保障。

## 资源税费政策将向欠发达地区倾斜

◎本报记者 马婧好

针对两会代表委员提出提高矿产资源补偿费率标准、调整补偿费分成政策的建议,财政部日前表示,国务院有关部门正在研究完善欠发达地区矿产资源开发补偿机制的问题,将以调整和改革资源税费政策为重点,在利益分配上进一步体现向欠发达地区倾斜。

据了解,我国现行矿产资源补偿费实行中央与省、直辖市5:5分成,与民族自治区4:6分成的体制。同时,中央分成的矿产资源补偿费通过项目等方式全部返还地方用于

地方矿产资源勘查、保护等支出。

财政部表示,为了支持矿产资源原产地的发展,调动地方的积极性,正在研究确定的矿产资源开发补偿机制将在一定程度上向欠发达地区倾斜。

此外,对于提高矿产资源补偿费标准的问题,财政部表示目前正会同有关部门研究完善矿产资源补偿政策,基本思路是按照“分步实施,逐步到位”的原则,综合考虑资源有偿使用和资源税改革进展情况以及矿业企业承受能力,研究分步调整矿产资源补偿费率,并建立与资源利用水平相联系的浮动费率制度。

## 不宜再设立住房保障专项资金

◎本报记者 马婧好

对于两会代表委员提出“将住房保障专项资金列入公共财政支出”的问题,财政部日前答复认为,考虑到公共财政支出中已经包含了住房保障支出内容,按照《预算法》相关规定,不宜再设立住房保障专项资金。

我国城镇住房制度改革已实施多年,目前初步建立了以住房补贴制度、住房公积金制度、经济适用住房制度和廉租住房制度为基础的城镇住房保障体系。

财政部指出,上述四项制度的实施均以公共财政支出为基础,行政事业单位职工的住房补贴,大部分由公共财政预算安排解决;行政事业单位在职工住房公积,单位缴纳部分主要由公共财政负担;经济适用住房用地采取划拨方式提供并免收土地

出让收入,经济适用住房建设和经营中的行政事业性收费减半征收,经济适用住房项目小区外基础设施建设费用由政府负担,公共财政对其进行了大量“暗补”。

此外,廉租住房保障资金除鼓励社会捐赠以外,其他全部由公共财政安排。为确保上述支出落实到位,国家财政在政府收支分类科目中,还分别设立了“住房公积金”、“提租补贴”、“购房补贴”、“廉租住房支出”等支出科目,专门反映各级财政安排用于住房保障的支出情况。

“上述情况表明,住房保障支出已经纳入了公共财政支出范围。”财政部对此表示,目前公共财政支出中已经包含了住房保障支出内容,住房保障资金来源已基本落实,按照《预算法》中有关“预算收入应当统筹安排使用”的规定,不宜再设立住房保障专项资金。