

岛外资讯

上海或提交 两套房产税方案

“房地产市场未来的走势主要看传说中的上海房产税。”复旦大学金融与资本市场研究中心主任谢百三教授日前在南京举行的“中国经济与房地产趋势”论坛上称。他还透露，上海最近已经给中央上报了关于房产税的两套方案，A方案比较温和，B方案比较严厉。A方案是“老人老办法”，即在新的房产税没出台前买的房子都不征税，不管三套还是四套，而房产税出台后买的第一套不征、第二套人均70平方米以下不征，第二套人均70平方米以上及第三套以上的征。他认为，“这个方案的好处是，方方面面的利益没有触及，新买的也起码有两套不征税，对房地产的冲击力会小一点。但缺点也在于没有触及既得利益者。”

B方案则是新房和老房都征税，第一套和第二套人均70平方米以下不征，但人均70平方米以上及第三套以上的，不管是新房还是老房都要征。谢百三认为，“这套方案比较严厉，如果实施这套方案，一定有炒房人不顾一切卖房子。”（来源：广州日报）

恒大5月销售额增3倍 劝同行别死扛

新政后首个表态“降价”的地产商恒大地产,5月份销售业绩“一枝独秀”。据其业绩公告,8.5折促销对恒大5月的销售额以及销售面积有较大促进:5月6日至5月31日,恒大日均合约销售金额1.35亿元,相比促销前的日均6400万元左右,攀升约110%;日均合约销售面积2.2万平方米,相比促销前的日均9400平方米左右,攀升约134%;公告显示,其5月合约销售额为40.5亿元,同比增长328.6%。恒大表示,5月份是促销首月,业绩创今年以来单月销售额最高纪录,促销策略6月还将延续。

恒大地产董事局副主席、总裁夏海钧昨日在香港表示,哪个企业先降价,哪个企业就会占了先机。他还奉劝那些仍在“死扛”的开发商,“不降价或将面临资金链压力。”（来源：每日经济新闻）

万科5月项目均价创新低 绿地百余楼盘全线优惠

实力雄厚的上市房企老大多万科5月平均销售价格为10872元/平方米,相对于4月的12322元/平方米环比降幅达到12%,创了自去年12月以来的新低。但万科北京在售项目万科蓝山、万科公园5号的价格目前未见松动。

无独有偶,上海绿地集团日前宣布,将在全国41个城市的100多个项目开展“优惠月”活动。此次降价是绿地成立18周年的回馈活动,整体优惠时间截止到本月30日。

业内人士认为,恒大是“先锋”,万科是“小范围行动”,现在绿地又加入这支队伍,标志着开发商的促销大潮正式启动。随着调控深入,房地产公司销售情况亦会发生进一步变化,上市房企能否完成全年销售任务还将取决于第三季度的销售情况,或许将会依靠销售价格来完成一定指标,或许布局二三线城市的企业拥有更多机会。

（来源：上海证券报）

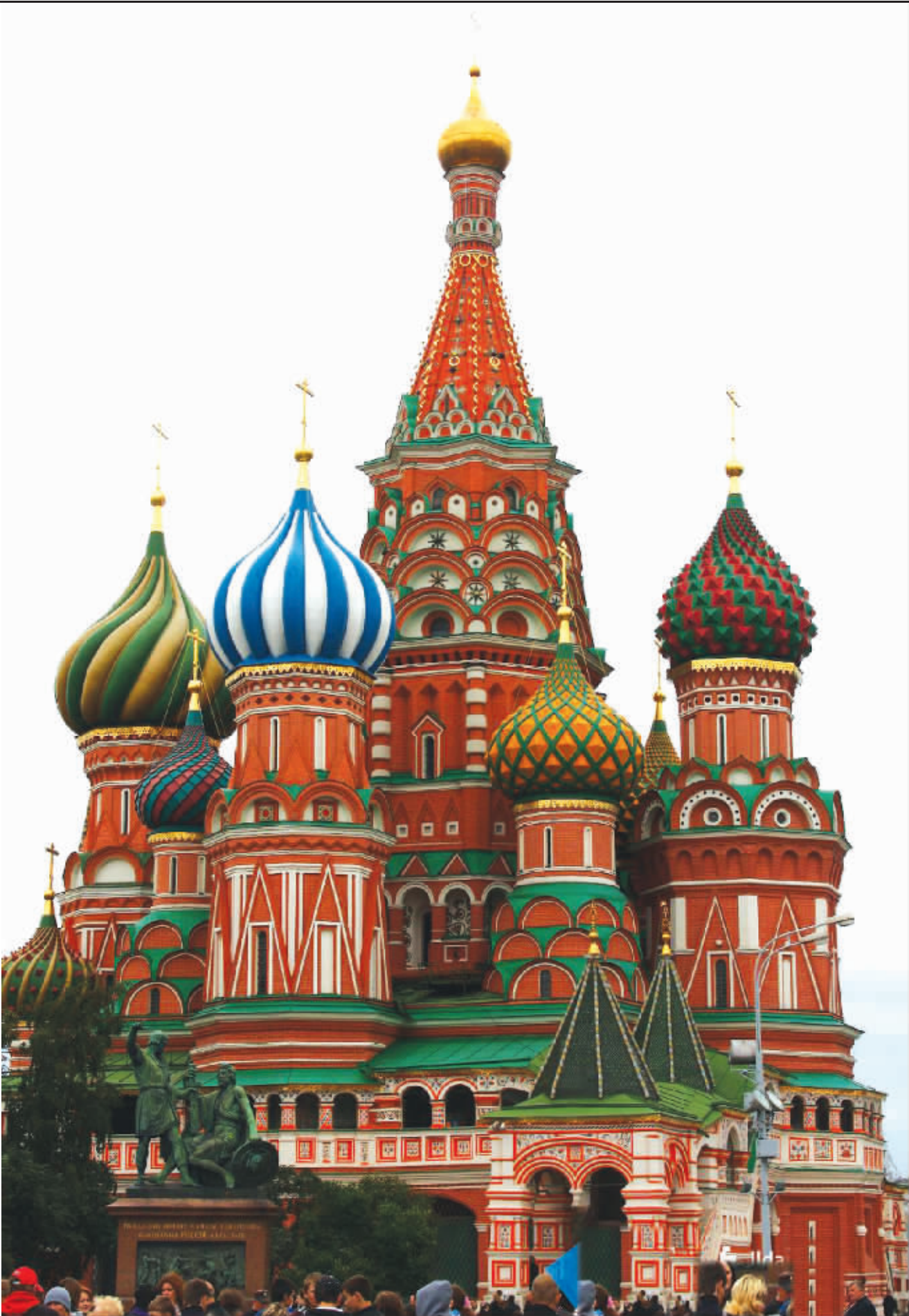
专家建议 政策房和商品房“双轨制” 破解保障房困局

针对目前保障房迟迟不能形成合理顺畅供应的局面,清华大学金融系主任、中国与世界经济研究中心主任李稻葵建议,政府应尝试政策性住房和商品房双轨并行的“双轨制”,鼓励地方政府用自己的土地直接开发政策性住房,挤出房价中的高利润和泡沫。

财政部财政科学研究所所长贾康也赞成“双轨制”的做法,他还进一步解释说,“保障轨”的内容包括要有足够的廉租房满足最低收入人群的居住要求,也要有一定的适租房满足夹心层、年轻白领、职业生涯初期就职者等人群的居住要求。

业界专家认为,“两轨制”在操作中还存在一定的不确定性,如果真的“两轨”分离,政策性住房和商品房差价过大,可能会在政策性住房的审批环节产生新的寻租问题。但是保障性住房和商品房不同的属性决定了政府必须区别对待,这也是世界各国房地产市场发展的趋势。

（来源：经济参考报）



建筑世界

图片说明：

俄罗斯建筑风格：圣瓦西里大教堂是莫斯科最美丽、最经典的教堂。它独特的外观和华丽夺目的宫殿式建筑设计外观举世闻名,是俄罗斯16世纪民间建筑艺术风格的典范。从红场的远端望去,那九座带着五颜六色洋葱头般可爱的教堂,宛如童话世界中美丽公主所住的宫殿。

1552年,俄罗斯人在沙皇伊凡四世的领导下攻下蒙古人的最后据点喀山,摆脱了这群来自东亚草原的游牧民族的统治,进入欧洲强国之列。为了纪念此次战役,沙皇决定在莫斯科修建这座最华丽、完美的建筑——圣瓦西里大教堂。1561年教堂一落成,伊凡四世立即下令挖去意大利建筑师巴尔马的双眼,以防他再建出类似或超越的作品。看来名人不好当,名建筑师更是不好当。

特别关注

商业地产借势翻身 前景向好

因新一轮调控政策未涉及到商业地产领域,近期它的成交量和成交金额都连续创历史新高,海南的商业地产也连续升温。截止6月8日,海口广物·滨江帝景塞纳商业街已销售2/3;澄迈瑞佳商业广场一层销售率40%,二层销售率将近50%;三亚鲁能·美丽MALL同样招租火爆……这样的现象是否意味着,随着经济环境的回暖,以及投资者价值观念的转变,海南的商业地产今年将迎来一波上行情势?

新政催热商业地产

业内人士认为,一系列针对房地产市场调控的新政,使住宅市场投机行为被空前打压,但民间资本较多,总在寻觅价值洼地。从首付、利率、回报率等方面看,目前投资商业地产明显优于住宅市场。

在充满异域风情的塞纳滨江商业街,记者看到很多都贴出“已售出”标识。据项目负责人介绍,这其中将会开设个性化的咖啡店、酒吧、SPA、品牌服装店、文化艺人聚会场所等,营造富有浪漫情调,格调高雅、有品位的精品休闲长街,形成辐射全海口的新概念商业

街。而只租不售的三亚鲁能·美丽MALL在网点规模、商业业态、经营品种及招商服务上则更方便于统一规划设计。

商业地产适宜长线投资

商业地产的升温,政策影响只是其中一个原因,更重要的是,商业地产具有稳定性高、持续性强、前景好的特征。

摩根大通银行副总裁陈思冲认为,全球前15名的房地产企业,大部分持有商业物业的比例占总资产的60%-100%。“反观中国的房地产开发商,他们的物业主要都是住宅开发,因而国内地产商目前越来越重视商业地产投资。”

“商业地产投资数额都比较大,销售周期比较长,流动性和升值速度也不会像住宅项目那样快,因此这个领域的投资人本身都是较为理性和审慎的。”广物地产海南公司销售负责人蒲津建议投资者如果遇到好的商业地产项目,比如兼具价格优势和配套软件服务的项目,完全可以考虑投资。

“中国的住宅价格高于商业地产的价格,主要是因为一直以来商业地产的

信贷政策比住宅信贷政策要紧得多,商业地产首付一般在40%以上,利率是在基准利率以上。如今新一轮调控政策使住宅房贷紧缩,“二套房”认定细则已推出,住宅房产的信贷已毫无优势可言。”瑞佳商业广场负责人邬兴良认为,未来一段时间商业地产可能会成为一个比较好的投资渠道,大家会逐渐把资金流入商业地产中。

物业税率成业内关注焦点

正在一片利好声中,“长株潭商业地产物业税将开征,或改估值计税”、“深圳年底或开征物业税”等物业税征收的传闻,似乎又让商业地产刚刚到来的春天掠过一丝寒意。

许多消费者表达出对商业地产首先征收物业税的不理解,“物业税打击的是投机行为,而不应该打击投资行为,而商业地产很多都是投资行为,在房地产市场中原本就是弱势!”

商业地产若开征物业税,影响将有多大?业内人士认为,与未来商业较高的租金回报率相比,物业税开征,如果税率维持在1%以下,那么对商业地产的影响微乎其微。

（湛歆）

网络房讯

公租房蹒跚走来 网上调查新鲜出炉

6月7日,上海公租房实施意见稿正式发布,作为上海住房保障四大体系之一的上海公租房正式向社会征求意见,以期有效缓解“夹心层”的阶段性居住困难。公租房能否搅活一线城市公租房的这潭“活水”,还要看政府在制度设计的各个环节是否能实现“精确衔接”。搜房网也在第一时间针对网友进行了调查。

月租金调查

近九成网友认为公租房月租应低于700元,其中近五成(44.44%)网友愿意接受租金在300-500元/月的公租房,逾四成网友(41.27%)认为500-700元/月的公租房比较合理,而10.32%的网友则愿意承担700-1000元/月的公租房费用。

月收入调查

72.22%的网友认为,每月工资在3000元以下的人群应该有享受公租房的权利,其中一成(10.32%)的网友认为每月工资在1500元以下者可享受公租房,7.14%的网友选择了月工资在2000元以下的选项。15.08%的网友选了月工资2500元以下的选项。另外,也有网友表示,对于公租房的享受,不应该以工资标准评判。

公租房面积调查

近四成网友对于人均面积在15-20平方米的公租房较为青睐,同样有逾三成网友(34.92%)认为20-25平方米的面积较为合理,有20.63%的网友投票给10-15平方米选项。另外也有部分网友认为,公租房的面积大一些比较好。

公租房年限调查

近四成网友表示5年或成为公租房租赁最合理的年限,37.3%的网友认为10年较合理,只有不到两成(17.64%)的网友认为公租房租赁年限应为2年。另外,也有网友表示,视承租人具体情况而定或许比较合理。

租房 VS 买房调查

83.33%的网友明确表示会考虑公租房,14.29%的网友会视公租房细则发布而定,表示不会考虑公租房的网友仅2.38%。4.13%的网友会考虑长期租赁公租房,放弃买房。另外,也有33.33%的网友会在公租房居住情况明确以后,考虑长期租赁公租房从而放弃买房。三成网友(30.95%)的网友则不会因公租房而放弃买房。

铮铮地产

引言:最近,土地增值税政策频频亮相,《关于土地增值税清算有关问题的通知》及6月3日的《关于加强土地增值税征管工作的通知》,有“土地增值税政策姐妹篇”之称。前者被业内看成是房产税出炉前打击开发商、抑制房价的利剑,后者三令五申以“保障收入公平分配、促进房地产市场健康发展”为主要目的,但举措亦招见血。在开发商眼里,土地增值税这“玩意儿”显然不再是过时的房价虚火“降温散”了。

土地增值税严征 或可使房价虚火“降温”？

这些年业内有一个共识,就是大家赚的钱,绝大部分都来自于土地的增值,挣的是土地钱。某业内人士认为,《通知》一实施,等于是砍在了开发商利润最大的地方,你土地增值越多,交的税金就越多,以往那些靠捂盘、囤地等行为推高房价的做法肯定会有所收敛,楼市降价预期进一步增强。土地增值税的清算和严征,作为房产税的开路先锋,为遏制高房价杀出一条血路。

“清算通知”如何清算?谁先被清算?

“清算通知”对此前土地增值税清算中比较复杂的若干技术问题做了新的明确规定,尤其是对此前争议较大的房地产开发费用的扣除问题做出了具体解释。

譬如,一套总面积100平方米的房屋,按成本价4000元/平方米计算,如果卖价为1万元/平方米,也就意味着利润空间是6000元/平方米,按照规定,增值额占扣除金额比为100%~200%,税率50%,速算扣除系数为15%。也就是说开发商必须交纳的土地增值税为增值额*适用税率-扣除项目金额*速算扣除系数,即6000×50%-4000×15% =2400元/平方米,那么这套100平米房子的增值税就有24万元,而如果仅收取预征增值税的话,开发商为这套房子在这个税种上支付的金额就只有0.5万元至2万元,即使销售结束后清算,由于清算难度大,实际缴纳的税费远低于规定中的数额。

如果按照“清算通知”严格征收的话,开发商的现金损失肯定是巨大的。开发商因为现金充裕而不降价的逻辑将不再成立,此举将促使开发商痛下降价决心以实现资金回流。

“清算通知”将会对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。为此,高价楼、迟开盘或先

“被宰”,那些拥有大量高价楼盘的开发商也将最早受到冲击。业内专家认为,房价高、涨幅快的一、二线城市清算力度将更大,很多高毛利项目将率先成为清算典型,“枪打出头鸟”便是这个意思了。

“征管通知”剑指国人分配差距

“征管通知”要求,核定征收必须严格依照税收法律法规规定的条件进行,任何单位和个人不得擅自扩大核定征收范围,严禁在清算中出现“以核定为主、一核了之”“求快图省”的做法。同时,划定土地增值税预征最低限,除保障性住房外,东部地区预征率不低于2%,中部和东北地区不低于1.5%,西部地区不低于1%;严格按照税收法律法规的要求,从严、从高确定核定征收率,核定征收率原则上不得低于5%。

在“征管通知”下发的同时,一支支“收入分配改革”调研组日前已悄然深入各地进行调研。有媒体报道,在南京的一次座谈会上,江苏方面向调研组反映了当前税制存在的四方面问题,并认为这些因素导致了收入分配差距的拉大,其中,与房地产业相关的就占到两条。具体体现为,增值税、营业税等流转税税种直接附着于商品价格,最终进入消费领域,在中国流转税、类税的收入占据50%以上税收收入的格局下,这些税收实际落在了绝大多数中低收入阶层身上,使得他们成为了税收负担的承担主体,同时导致收入分配差距继续扩大。

社科院财贸所副所长高培勇直接道明了严征土地增值税的目的:“促进公平市场竞争,调节收入分配。”他说,由于中国没有财产税,加强土地增值税征收,下一步再逐步跟进房产税征收,是调节中国目前贫富差距加剧的利器。

