国土部调查35座城市商品房成本

为新一轮调控提供数据参考

本报讯 国土资源部近期下发通知，部署2010年城市土地价格调查和监测工作。与往年略有不同的是，今年新增了一项工作，需要完成35座重点城市的商品房成本构成调查与监测。

7月15日前 摸清35城市商品房成本

商品房的成本调研一直都是国土部门例行的工作，近几年一直都有类似操作，主要都是地价因素在房价中所占的比例，今年把这项工作写入正式文件当中，这次调研的重点城市商品房成本除了地价因素之外也希望通过一些中介的评估机构调研重点城市商品房的建造、税费等方面的成本，介绍一下这35个城市包括了四个直辖市、26个省会城市还有宁波、青岛、深圳、大连、厦门五个重点城市，这次港澳台和西藏不在调查范围之内。根据国土部的要求，这35座重点城市需要近期完成，商品房成本构成的调查的数据采集、整理和上报，要在今年7月15号之前提交商品房成本构成的调查表，对于这样一次调查外界分析说，在新一轮的房地产调控中，国土部的这次调研将为下一步的决策过程提供数据参考，国土部此前也表示过，地价监测工作是土地参与国家宏观调控的重要的组成部分。

2005年 测算利润平均50%

居高不下的商品房房价让很多人都很好奇，它的成本到底是多少？其实国土部的也不是第一次对这个问题进行调查，之前已经有相关部门开始进行深入调查和研究了，早在2005年的时候，福州市的物价局就在全国率先公布了他们当地商品房的社会平均成本，在他们所列出的23个楼盘成本目录当中，商品房的开发成本从每平方米的1636元到3094元不等，销售均价从每平方米的2500到5500元不等，这些测算开发商的利润率平均大概是50%，最低是20%，最高要超过90%。

在去年全国两会之间，全国工商联曾经递交了一份名为我国房价为何居高不下这样的大会发言，发言当中在一项调查显示，房地产项目开发中，土地成本占直接成本比例是最高，达到58.2%，报告可以说直指地方政府成为房地产十年高速发展最大的收益方，也就是说房价居高的根源在于地价，从而引发外界对于土地部门调控土地的批评，对于这样的质疑国土部去年6月专门发布了报告，通过他们对600多个房地产项目的调查，地价成本在房价中所占的比例平均是23.2%。

或揭开房产利润之谜

不过鉴于2009年开始的地价过快上涨的走势，国土部也通过改革和完善土地招拍挂制度以及增加土地供应等多种手段来稳定土地市场，像召开的未报即用违法用地清查整改情况通报会上，国土部部长徐绍史就说，他们已经做出了试点的方案，针对土地的招拍挂制度，今年年中的时候，国家统计局也曾经对40个重点城市范围内的商品房费用构成进行过专项调查，以弄清房地产开发项目费用的支出结构，但是这项调查结果一直没有对外界公开，这次国土部的调查结果是否会公布，我们也将持续关注。

（来源：新华网）

房地产的利润到底是多少，对于外界一直是个谜。 新华社发

证监会：

采取措施消除影响资本市场发展不稳定因素

本报讯 证监会副主席刘新华27日表示，今年以来希腊等欧洲等国家的主权债务危机影响持续扩散，国际经济金融不稳定因素在增加，国内宏观经济持续向好，但经济运行中新的问题和矛盾也比较突出。在这种情况下，影响我国资本市场发展的不稳定、不确定因素也有所增加。

他说，在党中央、国务院的正确领导下，中国证监会在高度关注及时防范欧洲主权危机效应的同时，着力完善市场化运行的体制机制，着力健全市场结构和市场的体系层次，着力加强和改进市场监管，着力发挥资本上服务经济发展的功能，主要表现在这样几个方面。

一是在完善证券交易机制方面坚持试点先行逐步并扎实做好资格审核等工作，二是在发展金融衍生品市场方面遵循高标准、稳起步、严监管的目标完成了股指期货主要规则的制定实施，全部人员培训技术保障等工作。4月16日股指期货正式挂牌交易，并顺利实现交割。在强调市场发挥工作方面，支持符合条件企业上市，加强对创业板推荐工作的指引，强化创业板服务自主创新的功能定位，完善并购重组制度体系，大力促进上市公司的行业整合和产业升级。四是在规范市场运行秩序方面出台和完善了证券公司经济业务管理，证券公司分类监管以及上市公司现场检查等规则，打击违反违规行为，强化对股指期货融资融券方式的监管，及时发现及时处理异常交易行为。五在稳步推进资本市场稳步开发，根据第二轮中美对话达成的成果，将允许在中国境内以法设立的合格外商投资公司，依照相关法律法规开展股指期货业务，制订在审慎监管的基础上允许合格境外机构投资者投资股指期货产品的相关规则。

（来源：中国证券网）

险资入市限制放宽

管理层维稳意愿较强

本报讯 近日有媒体报道，保险资金运用政策将有较大调整，投资A股、港股、无担保债等多个渠道的范围和比例上限将被放宽。目前的市场经过持续下跌后，投资者的信心受到严重打击。所以此偏向利好的消息成为今日市场关注的焦点。与此同时，投资者对此产生一些疑惑。如果消息属实，保险资金一向以管理严格著称，现在放宽险资投资A股的目的是什么？而此政策是否可以被认为是管理层向市场释放维稳的信号？

对外经贸大学保险学院院长、国际金融战略研究中心主任王稳认为，现在放宽险资投资A股限制是监管部门战略上的考虑。由于目前险资其他方面投资收益并不理想，因此放宽投资限制可以扩大险资的投资收益面。另外，保监会和公司可能都注意到大盘现在点位比较低，因此投资风险会小一点。

王稳表示，此次监管层放宽投资限制，说明管理层希望市场稳定的意愿比较强烈，对未来宏观经济基本面的判断也比较乐观。对市场来说，可以增加资金的流动性和市场的投资信心，对于保险公司来说，也会对投资收益有所帮助。

中国社会科学院金融研究所保险研究室主任郭金龙指出，现在放宽投资限制是一个比较好的时机，因为保险公司投资期限比较长，需要寻求一些投资收益比较好的投资品种。股票的投资品种比较多，收益也相对来说比较好一些。近期股票价格的下降，使得投资机会显现，在这样的低点位下，资金的投资安全性也越来越高，因此对于投资来说是很好的机会。

郭金龙预测，对市场来说，随着保险公司每年保费收入的增加，投资资金进入股市的比例也会相应提高，这会加大市场中资金的供应量，特别是对机构投资者来说影响尤为明显。对于保险公司来说，保监会的这一举措可能会有助于险资增加其投资收益，但是前提是保险公司自己要选择有投资价值的上市公司，并且在风险调控和管理等操作上面都做好充分的准备。

（来源：上海证券报）

楼市调控再祭利器

土地增值税将从严清算

本报讯 国家税务总局26日公布了《关于土地增值税清算有关问题的通知》，明确土地增值税清算过程中的若干计税问题。专家指出，在“新国十条”和各地细则均提及要加大土地增值税清算的情况下，通知的出台意味着土地增值税清算从严执行。

通知指出，土地增值税清算时，已全额开具商品房销售发票的，要按照发票金额来确认收入；未开具发票或未全额开具发票的，以销售合同的售房金额及其他收益确认收入。若销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。

为缩小开发商的避税空间，通知明确，开发企业财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额；不能提供证明的，开发费用按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内计算扣除。其他房地产开发费用，按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的5%以内计算扣除。

按照现行《土地增值税暂行条例》，土地增值税是以土地和地上建筑物为征税对象，以增值额为税基，并按照30%-60%的四级超率累进税率进行征收，方式为预征和清算相结合。该税种于1994年开征，但由于预征率较低，很多房企在达到清算标准后又以各种方式推迟清算，土地增值税一直没能充分发挥调节土地增值收益的作用。

2006年底，面对高涨的房价，国家税务总局下发了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，要求从次年2月1日起全面清算土地增值税。该通知还列出了七种必须以及可以要求进行土地增值税清算的情况，包括开发商整体转让项目，直接转让土地使用权，项目销售率已达85%，项目三年未销售完毕等等。但随后金融危机爆发，这一政策没有得到严格执行。

此次下发的通知可以说是对2006年底发布的通知的补充，也就是说，2006年国税下发的通知至今仍然适用。

“严格执行土地增值税政策，可以在一定程度上抑制房地产企业的暴利。”北京科技大学经济管理学院教授赵晓认为，土地增值税从严清算会显著加大企业的税收成本，降低房企利润水平，进而降低房企的拿地热情。 （来源：上海证券报）

相关链接

何谓土地增值税

土地增值税是针对房地产项目的超额利润而设计的，意在调节土地增值收益。按照现行《土地增值税暂行条例》，土地增值税是以土地和地上建筑物为征税对象，以增值额为税基，并按照四级超率累进税率进行征收，税率在30%-60%之间，采取预征和清算相结合的征收方式。该税种于1994年开征，但由于预征率较低，很多房企在达到清算标准后又以各种方式推迟清算，土地增值税一直没能充分发挥调节土地增值收益的作用。 （晓原辑）

严征土地增值税有助打击囤地

新闻分析

本报讯 “新国十条”将土地增值税清算作为税收调控的政策之一，随后各地纷纷跟进，在地方细则中表示要加紧推进土地增值税清算。为何在这一轮房地产调控中，土地增值税清算会先于住房保有环节税收登场，并成为调控的利器呢？

有关专家指出，这主要还是由税制现状决定的，因为土地增值税税制设计比较完善，只要加强征管就可以，而在住房保有环节征税，涉及条例的修改或者立法，从程序上来看仍需要一定时间。另外，土地增值税在调控方面应该是可以有明显收效的。

北京科技大学中国经济研究组4月份曾呼吁严征土地增值税，遏制新一轮楼市泡沫，并指出：从严征收土地增值税可以在一定程度上抑制房地产企业的暴利，起到调节收入分配的作用；可以有效控制房地产市场的投资过热，减少房地产企业的拿地冲动，提高房地产企业的风险意识；可以有效调节房地产市场的结构，引导房地产企业增加普通住房供给。

专家指出，严格执行土地增值税政策，可以在一定程度上抑制房地产企业的暴利。 本报记者 苏建强 摄

该研究组认为，土地增值税政策要求直接转让土地的企业须在交易时清算应纳土地增值税，如果严格执行清算政策，将大大降低土地二级市场卖方的赢利空间。另外，因囤地或捂盘而获得的额外收益，最高要缴纳60%的土地增值税，加上囤地或捂盘的资金成本和机会成本，将可能使开发商囤地陷入无利可图的境地。

中央财经大学税务学院副院长刘桓也认为，通过提高土地增值税的预征率和及时清算，可以在一定程度上收窄房地产开发商的利润空间。

北京科技大学经济管理学院教授赵晓则认为，严格征收土地增值税对控制房价上涨不一定有效，要控制房价过快上涨还应从根本上解决供需矛盾问题。对于土地增值税可能被转嫁到消费者头上的担忧，赵晓认为，土地增值税是在房地产项目已经销售完毕或者至少销售85%以上后才进行清算的，因此这一税种跟房地产开发环节的营业税等流转税不一样，想全部转嫁给消费者的可能性不大。

（来源：上海证券报）

沪深股市温和反弹

两市涨幅双双超过1%

本报海口5月27日讯 （记者陈平）尽管昨天沪深两市缩量回调到位向上变盘在即，但在隔夜美股下跌及今日土地增值税从严征收等不利消息影响之下，两市早盘反而低开低走，并完全回补了之前的2580-2600缺口支撑。在这危机时刻，以中国中冶为代表的次新大盘股盘中的直线大幅拉升，特别是期指的坚决做多，极大的刺激了市场人气，吸引了场外资金的进入。两市因此掉头向上振荡走高，以接近全天最高点收盘，不仅回补了早盘的跳空缺口，还双双收出一根放量中阳线。

上证综指最低见2583.55点，收于2655.92点，涨30.13点，涨幅1.15%；深成指收于10543.33点，涨181.63点，涨幅1.75%。两市共成交1769亿元。两市上涨家数多达867家，下跌家数仅有75家。涨停个股达20家，无个股跌停。板块全线飘红，有色金属、稀缺资源板块涨幅居前，海南等区域板块及新能源、新材料、智能电网、供水供气等概念板块也有不俗表现，创业板整体表现强于大市。

今天两市走势透露出一些积极信息：一方面由于大量央行票据即将到期，意味着市场的资金面将趋于宽松，另一方面则由于市场形成了新的涨升热点，不仅仅在于中国一重等中字头的次新大盘股的活跃，给市场传达出有资金主动加仓护盘的信息，而且还在于新能源动力电池概念股的持续活跃，更在于有色金属股在今日盘面的强劲走势。有市场人士表示，如此就意味着大盘短线面临着一定的涨升契机，大盘的反弹趋势有望延续，上证指数有望冲击2700点。操作上，建议投资者明天除了关注基本面因素外，技术上宜关注大盘能否突破周一的高点并站稳。

新政下各地楼市冷热不均

实力房企拿地势头不减

本报讯 《国十条》新政出台一个多月，国内住宅市场受到严重影响，成交量大幅下降，跌幅超过60%，市场交易呈现胶着僵持，购房者持币观望，开发商延迟开盘。然而，同期宅地市场则依然欣欣向荣，发展商拿地热情依旧。在新政发布一个多月之后，二三线城市和一线城市、住宅和土地市场呈现出了截然不同的态势。

二三线城市刚需未减

日前，合肥恒大城共计认筹839个，成交面积达4.1万平方米，金额2.2亿元，均价达5234元/平方米。这次推出15栋单位，共计800多套，项目85折后均价达5500元/平方米，最低折扣价为4780元/平方米。

恒大地产集团副总裁夏海均表示，新政对二三线城市的房价也有影响，价格微调之后，二三线城市的刚性需求被释放了。未来，恒“主战场”会在二三线城市。夏海均认为二三线城市的刚性需求是中国的主要市场。

此外，二三线城市房地产的发展起步比较晚，升幅不太大，刚性需求比较强，以二三线城市作重要市场，在这些区域进行并购；至于一线城市，只有在土地价格非常吸引，确保恒大在这个市场有稳健利润的时候才会进驻，并表示今年不会追逐“地王”，特别是在热点城市。

另外，夏海均多次强调，85折优惠只是“随行就市”的举措，这也是恒大的定价体系，并非如外界所说的现金流出现问题。楼盘的销售情况，正是检验恒大战略正确与否的标准。

外界揣测恒大85折后会否引发“降价风”，夏海均表示热点城市、涨幅比较快的城市楼价会回调到一个正常水平，原来楼价涨幅不高的城市，也将会作局部调整，但调整是有限的。

一线城市困境

由于投资风潮的兴起，京、杭两地的新房成交量一直处在相对高位。而在前两周也出现大幅下降，环比跌幅超过6成。至此，一线城市的成交量全面跌至2009年以来的周成交最低水平；而二线城市除杭州外，目前的成交量约为2009年均值的8成，即下跌了2成左右。

据中原监测9个重点城市新房市场数据，住宅成交量除京、杭两地外，其他城市同上周低位相比基本保持稳定。上周处于高位的京、杭两地，成交量环比出现6成下降。二线城市目前情况尚优于一线城市，约为2009年周平均成交量8成。原因一方面是一线城市投资需求更多，对政策调控较为敏感；另一方面作为“房价上涨过快城市”的北京出台的细则较《国十条》更严厉，因此购房者对其价格下调预期更高，观望气氛也就更重。

实力房企继续圈地

据中原集团研究中心对国内主要的十二个城市住宅用地出让情况监测显示，在新政前后住宅用地出让数量、出让流标率以及出让溢价率等方面并未发生明显变化。其中最近四周，住宅用地周平均出让面积约153公顷，流标率24%，溢价率37%，相比2010年1-3月的宅地交易情况而言，虽然呈现下降态势，但是幅度并不明显。

中原集团研究中心总监陶琦表示，尽管土地市场整体情况未发生明显调整，但近期市场已呈现微妙变化，这些特征体现在：热点地块仍然受到大型实力发展商的青睐，其中资金雄厚的国企、央企及上市公司出手阔绰，比如保利、富力、绿地、陆家嘴、北建、金融街等均榜上有名；而中小发展商对于中小地块的出价较为谨慎，底价及略高于底价成交的居多。

（来源：东方财富网）

中房集团重组属实

房地产业央企整合重头戏开锣

本报讯 根据*ST中房(600890)今日发布的股价异常波动公告，*ST中房控股股东中国房地产集团属于国资委部署的重组范围，不过重组形式和时间等尚未确定。这是这家房地产央企首次在官方层面上承认重组。

*ST中房公告称，由于股价波动，公司5月26日向大股东中房集团和二股东天津中维商贸有限公司书面函证，中房集团回复称，关于集团公司重组事项，按照国务院国资委的部署，集团公司属于重组范围，但重组的具体方式、时间等存在不确定性。

今年3月，国资委公布16家央企以房地产为主业，中房集团榜上有名，而中交建设则不在其列。分析人士称，中交建设如果并购中房集团，将可获得房地产业务资格，拥有地产主业。另外，中交建设也可拥有除H股外的A股上市平台，中交建设还有望增加大量房地产资源，中房集团一高层曾对外称中房集团资产规模“远不止1500亿元”。此外，据称中房集团已申请以股权方式整合78家非地产主业央企庞大复杂的地产资产。中交建设如果整合中房集团，将有可能因此获得更多央企资源。

（云起）

光大银行“精选”基金组合

让您的选择变得简单

光大银行精挑精选了代销的基金及理财产品———“阳光精选组合第一期产品”，组合产品主要包括以下系列———

高风险产品：大摩领先优势基金、大成策略基金、大摩卓越成长基金、博时创业成长基金；中高风险产品：嘉实主题基金、国泰君安明星价值产品；中低风险产品：南方避险保本基金、工银添利A基金；低风险产品：资产配置稳健组合。

对于优中选优、花中挑花的“阳光精选组合一期产品”中的“工具”，光大银行理财师的建议是：投资者既可以单独选择投资，也可以按风险的高、中、低搭配，进行组合投资。详情请致电光大银行各营业网点理财经理。

理财是投资，投资有风险，选择需谨慎。

Bank 阳光财富 EVERBRIGHT WEALTH MANAGEMENT