楼市调控又出强硬举措 开发商“囤地牟利”时代就此终结?

国家税务总局日前发布《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》(下称《通知》),宣布全国各地将从今年2月1日起开展房地产开发企业土地增值税清算。

业内人士认为,《通知》的发布,表明房地产业迎来了宏观调控以来的又一次重大调整关口。一旦清算土地增值税开始执行,一些以长期囤积土地为获利方式的地产企业可能遭遇较大的税负压力,且囤地或捂盘时间越长,税负压力越大,而这可能导致开发商“囤地牟利”的做法难以为继。

消费者担心,大量的土地增值税成本会不会转嫁到房价上,并造成房价进一步上涨?专业人士分析认为,没有需求方认可的“房价上涨”不会成为市场主流。

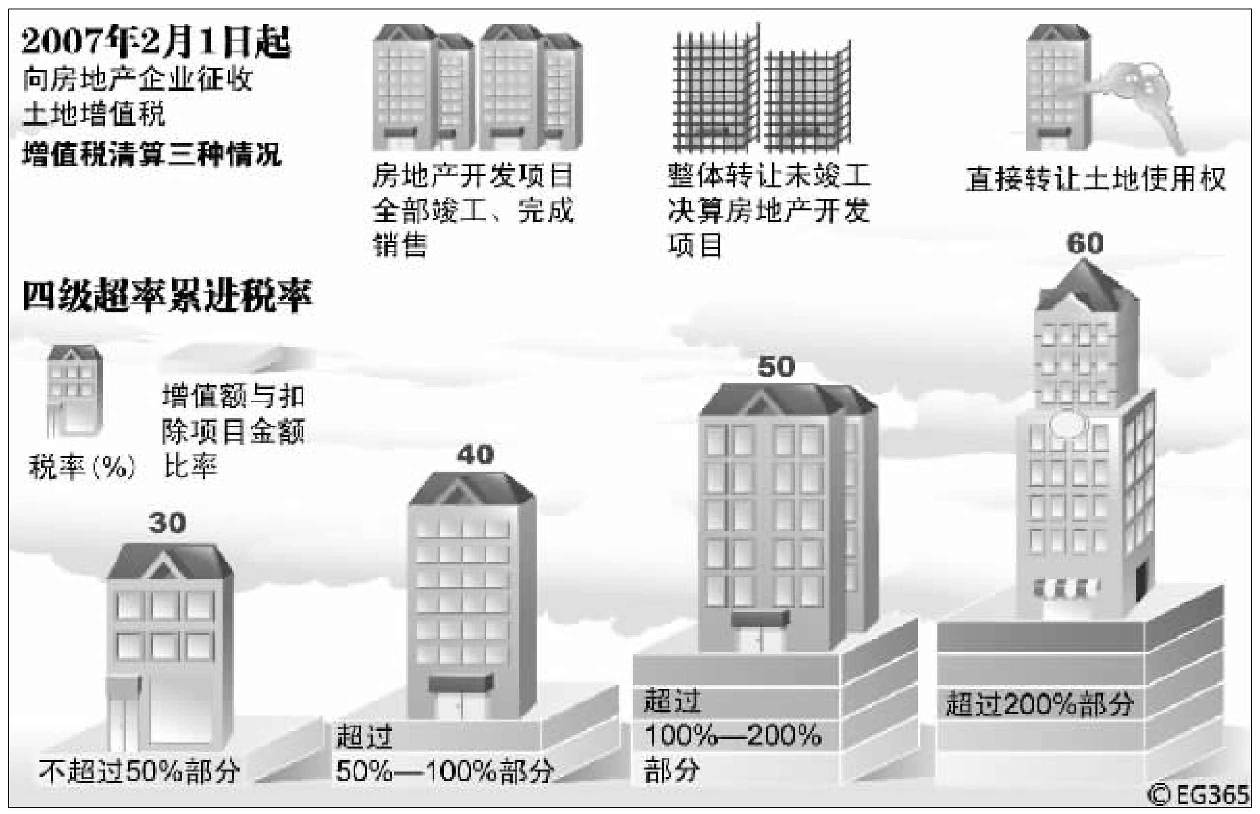
税务总局通知:房产企业土地增值税下月起清算

国家税务总局日前发出通知:全国各地将从今年2月1日起开展房地产开发企业土地增值税清算。

根据《国家税务总局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》,土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算,对于分期开发的项目,以分期项目为单位清算。开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的,应分别计算增值额。

通知说,符合下列情形之一的,纳税人应进行土地增值税的清算:房地产开发项目全部竣工、完成销售的;整体转让未竣工决算房地产开发项目的;直接转让土地使用权的。

通知要求,符合下列情形之一的,主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算:已竣工验收的房地产开发项目,已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上,或该比例虽未超过85%,但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的;取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的;纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的;省税务机关规定的其他情况。



■新政之南京反应

会否涨价 开发商观点不一

土地增值税清算制时代说来就来,对这个将于下月实行的政策,南京房地产业内人士普遍认为“该税种从柔性预征到刚性清算,将大大增加房地产企业的开发成本”,而对于是否会牵动房价的上涨,还要看地方政府部门具体如何执行。

会不会助推房价,开发商观点不一

万科跌停、招商地产跌停、保利地产跌停……在南京,仅有的两个地产概念股票也未能幸免,栖霞建设下跌了6.97%,ST环球下跌4.99%。

税务新规重创股市,那么它会对南京楼市产生怎样的影响呢?

南京东凯置地公司总经理包天雷昨天说,对于国家税务总局的这个文件,自己尚未看到具体的细则。但他认为,此次税收“新政”对于各家房地产开发商的影响不尽相同。

在包看来,如果完全按照规定的累进税率计算,原先有大量储备用地的公司,利润水平有较大的负面影响。由于这些公司此前拿地普遍价格低廉,这使得公司未来将会为此付出非常高昂的增值税。包也坦言,按照成本法则,如果开发商的成本增加了,极有可能将这些负担通过房价增长转移到买房人的身上,尤其是在楼市比较热销的情况下。

仁恒地产(南京)公司总经理章浩宁昨天下午接到的总部战略部的专发文件,要求“就此新政迅速做出研究”。对于新的税政可能影响到房价一事,章浩宁说,决定房价的因素主要是市场供求关系,类似税收这样的成本,只是影响房价的一个因素,但不是决定因素,说房价因此大涨大跌没有根据。

南京一位河西的开发商负责人则表示,现在房子不愁卖,总公司又给自己规定了利润,再涨房价是必然的事。

房产调控继续深入的重要信号

南京工业大学房地产系吴翔华博士说,土地增值税收涉及到房地产的开发成本,在成本这一块,计算是非常复杂的,也比较容易做假。“即便是严格征收,增加的成本也可能打折扣。”

“政策能否达到控制开发商利润的效果,最终要看地方政府如何执行。”南京工业大学房地产系吴翔华博士强调说,中国房地产业并不缺政策,关键是地方政府在出台细则时,是否将刚性的政策柔化了。”

■新政之宏观分析

楼市调控又一重大关口

自昨天上午起,包括陆家嘴、中华企业等多家地产上市公司高管的电话就进入占线或无人接听状态。一家大型房地产公司内部人士称:“一大早,公司的领导们就处于紧急会议中。”一些接通电话的上市公司高层则以“不方便评论”为由婉拒了采访。而中信证券北京总部地产分析组则连夜工作,直到昨天凌晨4点,完成了一份名为《房地产步入调控周期前夜》的分析报告。众多地产分析机构纷纷表示,房地产业迎来了宏观调控以来的又一次重大调整关口。

这一切都源于国家税务总局日前发布的《通知》。“土地增值税早就开征,但是如果以累进税率方式进行清算,对房地产企业的影响是巨大的。”中信证券分析师段先生告诉记者。其主要影响包括:房地产公司主营利润率或大幅下降、房地产项目并购需要重估成本,以及房地产企业现金流发生变化等。

“更重要的是,该政策表明了政府进一步从严调控房地产的态度。从《90平方米以下住宅设计要点》在24小时内猝死,到不动声色地出台清算土地增值税政策,2007年的宏观调控态势依旧如急风暴雨,打得开发商措手不及。”上海一位资深房地产分析人士称。

严格清算打压囤地暴利

所谓土地增值税,即开发商要为持有土地阶段的地价增值部分交税。按照现有的《土地增值税暂行条例》,税率为累进制,增值部分占成本支出在50%以下、50%至100%、100%至200%、200%以上四种情况下,税率分别为30%、40%、50%和60%。而此前,各地因成本确定困难等原因,多采用预征土地增值税的做法,例如上海等地的预征额为销售总额的1%。

一位接近国税总局的专家向记者介绍,土地增值税的累进制征收办法“早已有之”,此次要求按原本的累进制强行清算,就像去年的二手房交易个人所得税强征一样,都是增加了原有税法的可操作性,使房地产市场税收更加严格规范。

清算土地增值税给开发商带来的最大变数是因为拿地时间不同,成本不同,导致的税款额度不同。“拿地时间较早的项目因差额巨大将支付巨额增值税成本,且拿地越早、捂地时间越长税费越高。”上海某房地产公司内部人士称,“一旦严格征收,房地产公司的净利润多数会降低。”

一旦清算土地增值税开始执行,一些以长期囤积土地为获利方式的地产企业因为持有土地时间较长,差价较大,可能遭遇较大的税负压力,且囤地或捂盘时间越长,税负压力越大。正因为市场此前已经意识到土地增值税清算对开发商影响重大,该税种遇到了较多阻力,比如开发商计划故意余留尾盘,以规避清算等,并最终导致绝大部分地区以预征代替清算。

根据国税总局《通知》精神,多种情况被列入强行清算之列,包括:已转让物业占比在85%以上;销售占比不足85%,但剩余物业已经出租或自用;取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕;纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续等。

专家认为,土地增值税类似于“物业税”,最大的益处之一是触动开发商将囤积在手中的土地变成市场供给。而根据国土资源部去年4月发布的国土资源公告,截至2005年初,全国城镇规划范围内共有闲置土地107.93万亩,空闲土地82.24万亩,批而未供土地203.44万亩,三类土地总量接近400万亩。

对开发商影响不一

在开发商看来,土地增值税对其影响有轻有重。

“有预征就有清算,有补足就有退税。”昨天一早,南京栖霞建设董事长陈兴汉即对记者表示。根据她的解释,如果清算后的应付税款小于已经预征的税款,开发商可以获得退税。比如2003年以后在土地招拍挂市场高价拿地的开发商,成本较高导致扣除后余额占比很低。而根据《土地增值税暂行条例》第八条,纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%,可免征土地增值税。

另外,根据中信证券段先生的介绍,企业此前如果为土地增值税的清算做了充分的计提,对企业账面利润的影响也很有限。“一方面,计提资金可以确保开发商在缴纳土地增值税时有充分的资金准备;另一方面,当计提金额计入成本扣除项后,土地增值税征收基数,即增值额就相应减少。”段先生称。

万科董事会秘书肖莉此前向记者介绍,从2004年起,万科即开始为土地增值税的清算计提准备金,2004年至2006年,万科计提的准备金分别为4000万、9000万和3亿元。

此外,《通知》规定,房地产企业将物业转为自用或用于出租等商业用途时,如果产权未发生转移,不征收土地增值税。这标志着长期持有性物业开发商可免交土地增值税。而这一因素或可导致未来大量开发商将物业变出售为自持。

无论开发商怎样解释,资本市场的反应还是比较强烈。面对昨天地产股的普遍下跌,行业分析师于丹丹称,这仅仅是投资者面对新政时的习惯性恐慌导致。以昨日股市行情来看,已经做足计提工作的万科A、金融街、名流置业等企业都遭遇大幅下跌。“当投资者对土地增值税的影响有了客观的认识后,就会逐步从盲目看跌中走出。”分析师称。

“根据持有性物业不征土地增值税的规定,以长期经营持有性物业为盈利模式的上市公司可能受到投资者青睐。”中信报告称。

不会助长房价上涨

消费者还担心,大量的土地增值税成本可能转嫁到房价上,并造成房价进一步上涨,对此,华东指数研究院副院长陈晟表示,房价走势更多由供求决定,没有需求方认可的“房价上涨”不可能在市场上成为主流。

“可以明确的是,宏观调控将在很长一段时间成为房地产业的常态。”中信证券分析师表示,具体政策可能包括试点征收物业税、严格执行土地两年不开发即收回的规定、严格以累进制清算土地增值税、严格执行90平方米以下小户型占比70%、增加政策性住宅供给等。“在中央坚定的调控决心下,虽然有强大需求和宏观经济走势的支持,未来几年楼市及房地产上市公司的投资风险仍不容忽视。”分析师指出。

快报记者 于兵兵

■新政之计算方法

新政可能增加成本几百万

[名词解释]

什么是土地增值税?

答:土地增值税是以纳税人转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物(以下简称转让房地产)所取得的增值额为征税对象,依照规定税率征收的一种税。

[计算方法]

新办法:

某房地产开发企业的会计用新办法给记者算了一笔账:该企业2006年1月将其开发的写字楼一幢出售,共取得收入3800万元。企业为开发该项目支付土地出让金600万元,房地产开发本金为1400万元,专门为开发该项目支付的贷款利息120万元。为转让该项目应当缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加及印花税共计210.9万元。当地政府规定,企业可以按土地出让费、房地产开发成本之和的5%计算扣除其他房地产开发费用。另外,税法规定,从事房地产开发的企业可以按土地出让费和房地产开发成本之和的20%加计扣除。则其应纳税额为:

扣除项目金额=600+1400+120+210.9+(600+1400)×5%+(600+1400)×20%=2830.9(万元)

增值额=3800−2830.9=969.1(万元)

增值额占扣除项目比例=969.1÷2830.9=34.23%

应纳税额=969.1万元×30%=290.73万元

现有办法:

据开发商透露,南京目前对房地产项目土地增值税采用的预征制,税率是销售额的1%。上述的开发商,如果按照南京现有的办法,预征税额=3800万元×1%=38万元。

结论:

从上面可以看出,不同的办法,税额的差距达到252.73万。而不少房地产项目,销售额是远远高出3800万的,利润也是高出上述数据的。也就是,成本可能增加几百万甚至几千万。

快报记者 尹海峡 尹晓波

清算土地增值税,或许意味着“囤地牟利”时代的终结(资料图片)

■股市反应

房地产股遭重创 地产指数跌幅逾9%

昨天,受“开征土地增值税”的消息突袭,沪深两市的房地产股出现全面重挫,对市场造成较大的调整压力。截至收盘,两市一些主要的房地产股,多数封死跌停,两市的地产指数单日跌幅均超过9%。

国家税务总局日前发出通知,从今年2月1日起,将正式向房地产开发企业征收土地增值税,该消息对整个地产板块影响较大,昨天两市的房地产股成为做空的主要对象,包括万科A、招商地产、华侨城、陆家嘴、金地集团、中华企业等地产板块中的人气品种纷纷跌停,表明筹码已有松动迹象。

两市的房地产股之所以高位翻空,与该政策的威慑力有直接的关系。记者在采访中了解到,对于房地产开发公司来说,一旦进行增值税结算,房地产开发企业的利润将会面临相当大的下调压力。如果完全按照规定的累进税率计算,原先拥有大量土地储备公司的利润水平有较大的负面影响。由于这些公司此前拿地普遍价格低廉,这使得公司未来将为此付出非常高昂的增值税。不过,也有分析师表示,从去年年初开始,关于土地增值税的清算传闻已经开始预演。从去年开始,几家大的房地产上市公司按照国家规定将这部分款项作为成本计提,因此从账面来看,这些大型地产商的利润额不会有非常大的差异。

作为本轮行情的一条重要主线,地产板块由于人民币升值以及价值重估等原因,一直是主流资金重兵驻扎之地,两市的地产指数本轮行情的涨幅接近500%,远远超过两市大盘的涨幅。而在此高位出现如此重量级的“利空”,获利盘的兑现冲动将更为强烈。

从昨天的成交“龙虎榜”上来看,机构对地产股的分歧依然存在。以万科A为例,买入前五名营业部中,有4个机构专用席位,而卖出营业部中,同样也有4个机构专用席位;再如华侨城,卖出前五名营业部全是机构专用席位,而买入营业部中,也有2个机构专用席位。香港方面,昨天中资房产股同样也是全线急挫,香港蓝筹地产股则全线上升,虽然升幅温和,但恒生地产分类指数还是跑赢大市。

快报记者 许少业

■观点争鸣

土地增值税或再次被转嫁

在土地增值税开征之前的1月1日,大城市土地使用税每平方米年税额,已由0.5元至10元调整为1.5元至30元,整整增加了两倍。税务部门提高税收的思路通过具体行动完整地展现出来。问题是,由此增加的税收开发商们愿意悉数承担吗?在房价依然坚挺的大背景之下,增税不影响房价的说法,其结果往往只能是一厢情愿而已。二手房征税就是一个明显的例子。

房地产市场调控至今未能取得明显效果,甚至出现了越调控价格越高的现象。追根溯源,其中一个重要原因就在于相关调控措施互相抵触。房市调控的目的是阻止房价上涨,促使房价的理性回归,而加强住房用地的供应量、加大市场需求量大的中小户型住房供应和加大经济适用房或廉租房的供应,无疑是最有效的措施,但是,有关部门和地方政府又担心土地价格降低导致土地出让金减少。于是,出现了房市调控措施与土地紧缩措施同步而行的离奇现象,两种方向相反的措施互相牵制,房价越调控越高也就毫不奇怪了。

世上很少有两全其美的政策,刻意去追求这一效果往往是欲速则不达,背离初衷。土地增值税的征收,无疑为房市中各利益主体推动房价上涨提供了一个新的借口。

快报评论员 时寒冰

短期看空 长期利好

国税总局发布的《通知》昨天在市场掀起轩然大波,对于该文件的规定以及即将进行的土地增值税清算工作,业内专家普遍认为“短期看空、长期利好”,并认为税收已成为此轮房地产调控中重要且有效的手段。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授也强调,税收是此轮房地产调控的重要一招。“过去,开发商获取土地的成本不高,但房价却一路飙升,而随着对源头土地的严格征税,开发商的利润空间势必被压缩。”

同时,尹伯成认为,经历了近几年的调控,已有大量小开发商或非专业发展商开始退出房地产行业,而随着调控的继续,这一趋势会变得更加明显。不过,在专家看来,这次土地增值税清算对各家开发商的影响也不尽相同。“致力于产品开发、项目正滚动操作的开发商的压力相对小些,而拥有大量土地储备、又靠囤地卖地为生的开发商则可能要付出高昂的代价了。”

至于市场普遍关心的房价问题,专家认为受土地增值税的影响不会太大。“房价与地价之间是有挂钩,开发商持有土地的成本增加了,不排除会将一部分成本转嫁到房价里。但是,更关键的还是看市场面,购房者的承受力有一定限度,房价因土地增值税而上涨的空间并不大。”

快报记者 李和裕

全球商机 一“网”打尽

电子商贸普及,不只促进了信息流通,更创造了无限商机。根据香港贸易发展局的一项调查发现,展览会、产品杂志、及互联网是全球买家最常用的采购途径。这显示内地企业若能把握时机,马上善用不同的产品推广平台,将可开拓不少商机。

全面推广产品 严选采购平台

贸发局综合商贸平台 展览会 贸发网 产品杂志 成就交易 精准全效

全球一体化是内地企业“走出去”的大好时机,但在推广产品时,除网上平台外,杂志及展览都是有效的推广渠道,各有不同特点及效果,内地企业应如何选择?

香港贸易发展局印物出版及电子商贸主管黄惠慧表示,三项的宣传方法各有各特点。她指出:“展览会可让买卖双方面谈,方便可靠;产品杂志可直达海外或新兴市场,全天候宣传;互联网则可让供货商随时更新产品数据,不受地域或时间的界限。因此想得到最佳宣传效果,一定要有个全方位的推广计划。”

对于新兴的网上采购平台,她表示:“通过互联网采购产品,已是买家惯用之采购途径之一。买家进行网上采购时会考虑采购平台的数据库规模,供货商可靠性、快捷及成本等因素。因此,供货商应该严选优质网上采购平台作推广途径。”

贸发网“采购指南”革新功能

强势供货商数据库 无限更新

贸发网“采购指南”(www.tdctrade.com)拥有超过十万家香港、内地及台湾供货商数据,登记买家用户超过62万,遍布全球欧美国家。贸发局最近更把每年主办之国际展览会的参展商及14类直达国际买家的产品杂志广告客户加进此网上平台,当中包括全球主要的供货商,势可吸引更多实力雄厚的优质买家!

另外,革新后的贸发网增设“实时网上对话功能”,买家与供货商可实时联系,洽谈商机。客户及买家如在使用时遇到问题,透过增设的网上支援服务,客户服务员会实时提供网上解答。

权威信用参考 增加买家信心

贸发局为加强网上平台的推广效力,特别串联贸发网“采购指南”(www.tdctrade.com)的功能,与其国际权威的认证公司,如方誉中国商业信息有限公司、邓白氏公司(Dun & Bradstreet)及PIERS等合作,为买家提供供货商的参考信息,全力提升供货商的推广效力及买家信心。在供货商客户的同意下,贸发局将于客户的推广网页内显示由第三方提供之数据及资料,包括商业报告、三大主要出口国家及地区、货运价格及宣传活动记录等。

“这些数据方便买家筛选合适的供货商,增加他们采购时的信心;另一方面,供货商可通过这些数据,显示公司的优势,吸引真正买家。”黄惠慧说,2000年成立的贸发网,多年来不断提升服务,现今已成为全香港的采购网站,更在尼尔森市场研究(中国)有限公司的调查中荣膺“亚洲最佳商贸推广网站”。

香港贸发局刊物出版及电子商贸主管黄惠慧表示,展览会、杂志及网站的宣传方法各有各特点,要得到最佳宣传效果,一定要有全方位推广计划。

贸发局的“全效市场推广计划”,提供全面优质的产品宣传渠道,加上贸发局有四十年推广业务经验,拥有庞大的买家网络,姓杨黄惠慧说:“‘全效市场推广计划’是内地企业的理想营销平台。”

服务全面 享誉中外

江门外贸集团董事长黎锡彦:“我相信网络交易占整个市场的份额会愈来愈大,贸发局在全球的网点比较多,资源丰富,工作人员也很专业,我们用了贸发网的‘采购指南’(www.tdctrade.com)服务一年多,初步落实的订单已达到90多万美金,还有不少订单在洽谈当中。”

美国Innovatize Inc.的总裁Mr. Thomas Wetherell表示:“我花了不少时间,浏览不同的商业搜寻网站,最终还是通过贸发局的网站,找到丰富而正是我所需要的产品数据!”

免费刊登贸发局杂志广告

把握商机,请即行动!

欢迎参加“全效市场推广计划”—包括贸发局产品杂志“国际版”及贸发网tdctrade.com广告,凡参加一年或半年的计划,可免费获取一期全版杂志广告,先到先得。

网 址:http://www.tdctrade.com/supplier

查询电话:800-820-5188(免费)

021-6322-6688(未开通800电话的城市及手机用户适用)

传 真:(00852)2169-9142

电子邮件:gc.sourcing@tdc.org.hk

香港贸易发展局 Hong Kong Trade Development Council