

政策重拳再袭深圳地产商——4月1日前缴交1994年11月以来公用设施专用基金

深圳开发商将付出50亿真金白银

投资要点

2007年1月26日,深圳房地局网站公布《关于依法申报缴交房屋公用设施专用基金的通知》,要求开发商在4月1日前缴交1994年11月以来所有竣工项目的公用设施专用基金,我们根据政策精神和历史上交该项基金的情况进行测算,保守估计深圳开发商将付出大约50亿的真金白银。

对上市公司影响有两方面,一是对现金流有影响,二是对利润有影响,目前几家主要公司计提了近几年的基金,早期基金尚需新提。目前地产股估值水平处于高位,再考虑到调控政策的预期,出于谨慎考虑,我们将地产板块的评级由强于大市调整为中性。

政策重拳

情理之中意料之外

之所以说情理之中是因为去年3月份,深圳市政府以40号文的形式公布了《关于印发深圳市房屋公用设施专用基金管理规定的通知》,同时于6月份以85号文的形式公布《关于收缴房屋公用设施专用基金实施意见的通知》。两个通知中明确规定了公用设施专用基金的征收办法。

2006年8月1日起深圳全面启动了专用基金的收取与追缴工作,截至2006年12月31日,仅5个月时间,全市已有103家房地产开发企业主动申报缴交116个房屋项目的专用基金共计7.18亿元。

但是,该通知的出台还是出乎许多企业的预料,这主要有两点:第一是对政策执行的力度估计不足,涉及1994年11月1日以后所有的项目;第二对政策的执行时间估计不足,通知规定本年4月1日清算自查,时间之紧,出乎企业预料。

保守估计

开发商将付出50亿真金

公用设施专用基金征收的依据和收费标准如下:(一)特区内:对1994年11月1日至1999年6月30日期间竣工交付的房屋项目,按建设总投资百分之二的比例执行;1999年6月30日以后竣工交付的项目,按除地价以外的建设总投资百分之二的比例执行。

(二)特区外:凡1994年11月1日以后竣工交付的房屋项目,均按建设物业总投资百分之二的比例执行。根据深府办2006年85号文,专用基金收取的计算基数以房屋项目的建设总投资为计算基数。在市人大常委会对该“建设总投资”以法规解释方式作出清晰界定前,收取专用基金时,暂

政策思路

从紧是今年调控主基调

该项政策连同前期公布的土地增值税政策意味深长,预示着调控的新思路:1.利益再分配的同时实现国家利益的最大化 该项政策连同前期公布的土地增值税政策,无疑都起到了利益再分配的作用,两个政策直接导致了开发商利益的损失,同时实现了国家利益的最大化。

投资评级

由强于大市调整为中性

我们认为,就该项政策而言,虽然会对开发商利益造成一定程度的损害,但不会造成伤筋动骨的影响。关键是已经出台的政策预示着本年调控的趋势。

我们要明确的是:宏观调控是一个常态,根据往年的惯例,目前正在进入宏观调控的前夜,需要高度注意风险。2007年可能的政策主要集中在土地、税收、

以建安工程造价和地价为计算基数(其中特区内1999年6月30日以后竣工交付的房屋项目专用基金收取的计算基数不含地价),建安工程造价的确定,以该房屋项目办理房地产权证时提交的其他相关部门审核的建筑安装工程竣工结算书为依据,地价款以土地出让合同载明的价款额为准,待“建设总投资”概念及范围明晰后,再进行全面清算,多退少补。

我们根据政策精神和历史上交该项基金的情况进行测算:

1.我们按照政策规定的方式计算:从1994年到2006年深圳

房地产总投资额在4000亿元左右;假定地价上加建安成本占到总投资的60%;征收比例按照2%来计算。

按照该方法计算:应缴额=总投资(4000亿)×60%×2%=48亿元

2.我们按照历史上交情况来测算:

2006年,深圳116个房屋项目的专用基金共计7.18亿元,我们假定深圳房地产项目900个来测算:应缴额=900÷116×7.18=55.7亿

两种方法我们取算术平均,初步测算,该项政策影响数为51.85亿元。

即按照保守估计深圳开发商也将付出大约50亿元左右的真金白银。

相关链接

深圳开征公用设施专用基金

如果不交清专用基金,则暂缓办理该项目初始登记手续,区主管部门可以依法暂停该单位房地产开发资质。对于2006年3月13日前尚未交清专用基金的房屋项目,由深圳市国土房产局统一组织全市的清缴工作。各区主管部门对未按规定交清专用基金的开发建设单位责令限期交清;开发建设单位逾期仍不缴纳的,区主管部门可依法申请人民法院强制执行。情节严重的,区主管部门可提请市主管部门依法暂停该开发建设单位

的房地产开发资质。房屋维修基金实际上包括房屋公用设施专用基金和房屋本体维修基金。房屋公用设施专用基金简称专用基金,用于物业共用部位、公用设施及设备的大中修、更新、改造项目,不得挪作他用。房屋本体维修基金,用于房屋本体公(共)用设施的维修保养项目。房屋本体公(共)用设施,包括承重结构部位(包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等)、外墙地面、楼梯间、走廊通道、门厅、楼内停车场等。

成立专用基金收取小组

深圳市国土房产局成立了专用基金收取工作小组,工作小组已设立了专用基金收取的临时账号,完成专用基金票据的印制和领取工作;拟定了专用基金收取的工作流程;将该项工作已纳入了房地局办公系统;已于2006年7月24日在媒体刊登了《关于缴交房屋公用设施专用基金的通知》。

缴纳的方式及惩罚措施

对于2006年3月13日后竣工的房地产项目,要求开发建设单位在办理房地产项目初始登记前,必须按照规定交清项目应缴纳的专用基金。

2.构建和谐社会的同时 缩减贫富差距

房地产行业以民营企业为主,房地产市场的景气使许多涉足者暴富,征收公用设施专用基金客观上起到了缩减贫富差距的作用。(按照理论上讲,公用设施的维修应该是谁受益谁缴纳,开发商并不是公用设施的受益者和使用者)

3.从紧是今年调控的主基调

从2007年的一系列政策信号来看(建设部普通住宅标准调整、商务部否认人民币升值区间、土地增值税严格征收和深圳市出台的规定),偏紧是今年政策的主基调。矫正难免过正,但从紧依然是政策的主旋律。



Table with columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 中报(元/股), 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 中报(元/股)

Table with columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 中报(元/股), 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 中报(元/股)