



- 开发商爆料:政府职能部门“吃掉”利润的40%
- 记者调查:政府实际各项税费虽占房价54%,但并没拿开发商的利润
- 业内人士:政府收费用于配套,开发商30%—40%的利润才是房价泡沫

## 开发商喊税费多不喊自己赚得多

“楼盘建房成本只占房价的15%,开发商能够拿到占房价30%—40%的利润,余下超过40%的钱全部被相关职能部门‘层层消化’掉了!”近日,一名房地产业内人士的爆料震惊了楼市。

房价一涨再涨真的是因为政府在消化开发商的利润?对于一个楼盘,政府各部门究竟收了多少钱?记者调查发现:南京楼盘的土地规费成本的确很高,不过这都是正常的收费,属于开发商的成本,与开发商销售期间的疯狂涨价扯不上关系。比如谈到一个楼盘的成本,并不仅仅是指平均1300元/m<sup>2</sup>的盖房成本,地价及各项规费都包含在开发成本里。除去各项成本,目前南京开发商的利润大约占房价的30%—40%。

对外大叫建房成本太高,但关起门来一算,利润同样达到了房价30%—40%。显然,开发商如此暴利的“账本”是难以示人的,怎么办?于是,政府部门的正常收费就成为开发商追逐暴利、转移视线的最好借口。

### 政府收费调查

房价高,到底高在哪?近日,一个“重量级”爆料称,超过房价40%的钱被相关职能部门“吃”掉了!事实真是如此吗?记者展开了调查。

地价最高占房价30%;各项规费约占房价13%左右;土地税房产占房价11%。林林总总加到一起,一个楼盘被政府收走的税费高达总房价的54%!但业内人士指出,这些费用都是政府依法收取的,也不是“政府吃掉了开发商的利润”,而是属于开发商的开发成本。核价时,是算在“成本”之列的。

### 房价里政府究竟拿走多少? 54%!

地价是大头:最高占房价30%

地价涨,所以房价涨,这是开发商平常最喜欢讲的“房价上涨的理由”。在南京楼盘的房价里,地价的确是“大头”。那它究竟占多少呢?

南京市国土局对2006年公开出让的74幅地块进行了统计,平均地价为2318.9元/平方米。相比2005年,这一地价上涨了165.9元/平方米,上涨幅度7.7%;而同期房价涨幅远甚于此,达到15%以上。

江苏省国土厅的统计数据显示,2005年南京地价占房价的比例为31.2%,2006年为30.18%。这个比重在全国来说确实算高的,但南京市的地价房价比超过30%也仅仅是这两年。以奥体为例,目前多家楼盘的房价达到8000元/m<sup>2</sup>,当年他们拿地的楼面地价多在2200元/m<sup>2</sup>,占27.5%。

需要特别说明的是,目前南京在售的楼盘中仍有一些是划拨地和早期拍卖地。同样是奥体,有些楼盘的土地成本仅750—1000元/m<sup>2</sup>,仅占房价的9.04%—12.5%。

规费林林总总:占房价13%左右

除了土地成本,房价里最说不清道不明的就是“规费”了。南京市建设系统政务大厅负责人告诉记者:所谓“规费”,就是政府规定要

收取的费用,主要是市政公用基础设施配套费、白蚁防治费、散装水泥专项资金等几项。

“这些规费,南京都在市建委的大厅一站式收取,标准都是公开可查的。”记者在大厅了解到:市政公用基础设施配套费是150元/平方米,其他都是几元钱一个平方米。比如散装水泥专项资金,是2元/平方米;白蚁防治费7层以下部分(含地下室)2.3元/平方米,8层以上部分(含)0.7元/平方米,仿古建筑6元/平方米,公寓、别墅10元/平方米。

“因为有的是按平方米来收取,有的是按比例,还有的按每宗来收取,难以精确算出究竟每个楼盘一平方米交给政府多少钱。”南京市建委一名不愿透露姓名的人士如是说。不过他肯定,这些规费“所有的加起来也不会超过1000元/平方米,这个比例应该占房价的13%左右”。

同时记者了解到,在一些政府鼓励开发的新城区,规费还有一些减免的优惠政策。

而以往这项费用之所以“说不清”,是因为开发商往往可以用种种手段,使自己享受到优惠。操作得好,一笔就能省几百万、上千万。近年来,南京规划、建设、房产等系统都有官员被查处,这中间或许有“多花的钱”。但总的来说,开发商一定是在

1000元/m<sup>2</sup>的规费基础上少交了钱。

土地税房产:约占房价11%

除了土地出让金和规费,政府还收取各种各样的房地产税,而且这些税大多根据销售额来收取。也就是说房价越高、税也相应收得越多——这以往也是被当做房价暴涨、政府屡调无力的原因之一。

那这部分收入究竟有多少?就足以导致政府“利令智昏”吗?据南京一家税务师事务所的专业人员介绍,房地产企业的税种主要有两种,一是占销售额5.5%的营业税;二是占利润33%的利税。

开发商的销售额其实就是楼盘的总房价,虽然行业内30%—40%的利润很平常,但因为一个项目要开发3—4年,前几年楼盘没销售的时候都在“亏本”,开发商通过逐年分摊等等手段,做到账面上利润一般就剩8%—10%。这样算来,这两种税也只有房价的5.5%+10%×33%=8.8%。

再加上4%土地契税,是按土地价款来收。因为土地价款仅占房价的30%左右,这部分契税也就只占房价的30%×4%=1.2%。另外,土地增值税一般是按总房价的1%来预收。因此一个企业的所有房地产税加起来,大约是房价的8.8%+1.2%+1%=11%。

■ 结论

30%+13%+11%=54%

土地出让金占30%,规费最多1000元/m<sup>2</sup>。如果按2006年南京平均楼面地价2318元/m<sup>2</sup>,占房价30.18%来算,当年的可参照房价就是7680元/m<sup>2</sup>,1000元/m<sup>2</sup>左右的规费占房价的13%。再加上11%的各种房地产税,在南京,政府从房价中获取的比例达到了54%。

■ 声音

姚宁屏(东方投资集团策划总监、江苏东润置业顾问有限公司副总经理):

政府收费“取于楼盘用于楼盘”

就算政府拿走了50%—60%,也不为过。为什么?因为这些税费都是纳入地方财政,是城建资金的主要来源。楼盘周边的配套设施、城市道路建设等都是拿这笔钱来建,可谓“取之于楼盘、用之于楼盘”。

这种“公益性项目”的分布,即使有时购房人觉得与自己的付出比例并不完全一致,却不是开发商所能替代的。例如地铁,绝不是附近一两个楼盘就能承担的。

### 开发商利润调查

房价的一半以上都被各级职能部门收走,但真的是这些费用推动了房价节节上涨吗?

记者试图追踪楼市里“从定价到涨价”的全过程,发现职能部门收走的成本顶多只影响初始定价。而在随后的销售中,楼盘每涨一分钱,绝大部分都流入了开发商的口袋。

### 开发商利润到底有多少? 30%~40%

开发商盖房成本仅占房价15%

那开发商盖房子的材料等建筑成本又是多少?按照南京市建委的统计数据,在过去的2004年、2005年、2006年三年内,房屋建筑中标的平均单方(每平方米)造价分别为1234.55元、1295.60元和1117.86元。与商品房相比,经济适用房因为配套要求略低,成本也更低,三年来的单方造价分别为1076.60元、994.71元和947.97元。

按7680元/m<sup>2</sup>的参照房价来算,即使接近三年最高的建筑成本1295.60元/m<sup>2</sup>来计算,其建筑成本也仅占到房价的16.87%,按最低年份的1117.86元/m<sup>2</sup>来计算,建筑成本仅为14.56%。就算加上政府拿走的54%,开发商的利润也达到了30%上下。

多次涨价都成了开发商纯利润

那房价是怎么越涨越高的?以河西奥体某楼盘为例,去年此时该楼盘一期只有6000多元/m<sup>2</sup>,而到了今年其二期房价就到了8000元/m<sup>2</sup>以上。

对此,业内人士并不讳言:去年年底奥体地王卖出了24.05亿的天价,地价从2000多元/m<sup>2</sup>上升到3500多元/m<sup>2</sup>。那很简单,房价自然也要跟着涨1500—2000元/m<sup>2</sup>。“但是既然闭着眼睛都知道今后奥体房价能卖到八千、一万元一平米,我又有什么理由现在把房子卖便宜了呢?”

但事实上,该楼盘的土地成本并没有涨,利润就凭空多了1500—2000元/m<sup>2</sup>。如果原先该楼盘房价里有30%是利润,现在至少又增加了19%—25%。



房价飞涨让人头痛 资料图片

上涨的房价加重了购房人的负担,却并没有被政府拿来用于市政建设。因此南京市于今年4月,组织了物价、税收等五部门“围剿”楼市高房价,试图用核价来阻止楼盘随土地拍卖跟风涨价、狙击开发商的暴利。

■ 声音

邵角(南京民间自建房组织的发起人):

30%—40%暴利才是房价“泡沫”

听说有房产商说政府“消化”了开发商40%的利润,邵角感到不可思议。南京民间自建房组织组织曾经率先发布过南京百家楼盘的成本,其中开发商的利润平均都在30%—40%以上。

“开发商在为自己的暴利转移注意力。”邵角说,当初市民想搞自建房,其实土地一样是通过拍卖来获取,规费一样要交,所不同的就是能节省开发商的这部分利润。试想,如果把30%的开发商利润拿掉或者降到10%以内,主城区房价就能从10000元/m<sup>2</sup>降到7000—8000元/m<sup>2</sup>,这才是楼市调控应当挤压的“泡沫”。

■ 专家疾呼

### 反暴利是房地产治本之策

在6月25日的一场土地论坛上,江苏社会科学院院长、博士生导师宋林飞教授也鲜明地亮出了自己的观点:“反对暴利,是保护消费者利益的根本举措,是房地

产市场的治本之策”。

宋林飞说,今年5月25日,南京市物价局出台新政,对经济适用房、中低价商品房、征地拆迁安置房、普通住宅商品房实行“政府指导价”

管理,并把开发商的销售利润率严格控制在规定的幅度内,因为世界房地产市场的平均行业利润率也仅5%—7%,现在物价部门允许开发商的利润就有8%,再加上评

估后获得的土地收益,超过30%甚至更高的利润,显然是过高了。楼市需要反暴利,这才是根治房价虚高的根本举措。

快报记者 尹晓波 孙洁