

目前非普通住房税负已是普通住房的3~4倍 南京没打算征收特别房产消费税

据报道,在前日的重庆市三届人大常委会第十六次会议上,市委副书记、市长黄奇帆表示,政府将采取四个有力措施管理好商品房,防止房价不正常波动。其中,就包括对高价商品房征收特别房产消费税。据悉,这些相关思路已上报国务院。

假使这种方式“切换”到南京来,有没有操作的可能性呢?昨天南京市房产局一名官员表示,重庆的方案也只是在上报国务院的过程中,目前南京没有任何类似的设想方案。

□ 快报记者 尹晓波

南京高档房税负是普通房的三四倍

记者了解到,目前南京对非普通住房(高档房)的定义是面积超过144平方米(大户型)或容积率小于1(别墅类产品)的住房,这类住房在去年的楼市调控政策中,没有任何购房优惠,需缴纳房价总价3%的契税。同时,非普通住房在转手出让时,营业税及附加也高于普通住房。

在税负上,南京一套144平方米的房子(普通住房)和一套145平方米的房子(非普通住房)就相差很大。如同为一个商品房小区,不同的买房人购房时,房价都为2万元/平方米。按照今年的政策,购买144平方米以内(含)的普通住房,如果是自住和改善型的买房人,契税实际缴纳是总房款的0.5%;如

果是非自住非改善型的,契税实际缴纳1%。而购买144平方米以上户型的,不论是否自住和改善,不享受任何购房契税优惠补贴,需要缴纳3%的契税。一算账,购买高档房需承担的契税要比普通房高出一大截,仅仅相差一个平方米,契税就相差六七万元,即使不是自住型购房,契税也相差5.82万元。

1、购买144平方米的房子(普通住房),总价288万元,自住和改善的,缴纳契税1.44万元(288万元×0.5%);非自住非改善的,缴纳契税2.88万元(288万元×1%);2、购买145平方米的房子(高档住房),总价290万元,不论是否自住或改善,统一缴纳契税8.7万元。

同样,如该房产今后要出售的话,也面临缴纳的营业税及附加不同的区别。假定这两套房子都升值了100万元,都要出售。

1、144平方米,产权超过

5年的,可以免征营业税;5年之内的,按差额100万元征收5.55%的营业税及附加,即5.55万元(100万元×5.55%);2、145平方米的,产权超过5年的,差额征收营业税及附加5.55万元;不超过5年的,将全额征收营业税及附加,即390万元×5.55%=21.645万元。

南京工业大学房地产系副主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,这种办法已经对高档属性的非普通住房课以了较重的税负,这个方向是对的,因为房地产往往是越高端的升值越快,投资的群体也越多,类似于奢侈品消费,这类消费就应该征收重税。“我们这么想,南京一套3万元/平方米的房子,在税负上要明显高于单价1万元的房子,那开发商还会不会拼命地盖高价房呢?”

特别房产消费税 买时征还是卖时征

如何遏制高端房呢?黄奇帆说,对这些高端房征收“特别房产消费税”。怎样判断高端房?他举例说,比如一个人买了5套或10套房,通过炒房牟利,或者其所购买的房子是超过200平方米的大户型,其价格超过普通房价的3倍、5倍,甚至10倍。如

果中高端房的价格为每平方米5000元,你购买的房子价格却达到每平方米1.5万元。那么,这样的房子就属于高端房,就要开征“特别房产消费税”。

“我也是在网上看到类似的新闻,具体方案也没怎么提,不好评说。”南京市房产局一名官员表示,重庆作为直辖市,有这样的想法,是可以的,南京目前没有类似的设想。

吴翔华博士说,初看这一对高端房、高价房征收“特别房产消费税”的办法,客观上是能起到抑制高价房、打压投资(机)客“炒房”的目的,但要具体怎么操作。“特别房产消费税”不应是用到购房的环节,而应该用到出售、出租房屋的环节,比如张某有5套房子,他如果出售一套房子,就课以重税;如果出租一套房子就征收物业税。重税是多少?亚洲有的城市对二套房出售收取增值部分50%的各种调节税,对三套房依次征收60%的调节税,这就大大平抑了通过炒房牟利人的热情,没钱赚,还炒什么房?

“你买的房子超标了,超过当地人均住房面积了,这不要紧,关键是看你有没有通过出售、出租来牟利,与其复杂操作不如简单设卡,这样我想应该更为科学合理点。”

民企指数领跑A股市场

数据显示,在2005年1月4日至2009年12月31日的五年间,民企200指数涨幅高达474.82%,民企综合指数涨幅为359.06%,大幅超越同期深成指346.61%的涨幅、沪深300指数257.57%的涨幅,以及上证50指数203.04%的涨幅;更值得关注的是,今年以来,截至3月22日,中证民企综合指数逆势上涨2.96%,A股市场主要指数中,上证指数下跌6.18%,上证180指数下跌7.6%,上证50指数下跌9.29%,深圳成指下跌9.84%,沪深300指数下跌7.64%,这种市场格局表明以民营企业为首的投资更受市场追捧。据悉国内首只民企股基汇添富蓝筹活力将于3月31日起正式发行。快报记者 王慧娟

中小企面临新成长机会

对于未来市场投资策略,机构普遍认为中小企业面临新的成长机会。首先,目前全球经济步入复苏之路,中小企业依靠新颖的增长模式、灵活的应变能力和转型能力,对经济复苏的敏感度更高,相应具备更高的增长潜力。其次,“调整经济结构”是2010年我国经济发展的主线,国家相继出台了一系列促进中小企业发展的政策,中小企业面临新的成长机会。再者,从海外市场长期表现来看,中小盘指数收益率超过大盘指数,而波动率仅略高于大盘指数。在当前经济形势下,以中小市值公司为投资标的今日将发行的诺安中小盘精选基金有较好投资机会。全景

“后指基年”的配置难题

去年,指基整体收益最为出色,而今年以来,市场持续窄幅震荡,指数变化并不突出,反而是中小盘股充当了行情反弹的主要推手。乘着去年“指基年”的东风,大盘蓝筹类指基迅猛扩军。不过专家提醒,“后指基年”里,如将资金都押宝在大盘股上,难免错失高成长性的中小盘股投资机会,特别在当前政策利好中小盘的情况下,一味地抓大放小,更容易造成天平失衡。海富通中小盘拟任基金经理程霖表示,今年市场维持窄幅震荡行情已有相当长时间,在指数变化不大的情况下,精选个股,尤其是成长性高的中小盘个股从操作上会有更好表现。中证

9中小企获6000万贷款

昨日,“金色池塘杯”2009年度南京市最具成长性科技创新型中小企业评选结果公布,100家中小企业脱颖而出,宁波银行南京分行还现场为9家企业授信6000万元。据了解,获奖企业除将获得宁波银行3—5年的长期授信支持外,贷款利息方面也将得到优惠。同时宁波银行还联合南京市科技创投担保公司,给予企业授信额度1000万元以内的担保支持,担保费予以优惠。此外,宁波银行总行副行长表示,宁波银行南京分行2010年全年将投放5.5亿元,专门用于支持南京中小企业发展。快报记者 刘芳

最少一只仅募集2.81亿份,多的首发规模近50亿份 基金发行两极分化越演越烈

“我们统计发现在2009年年中基金销售高峰期一个月能卖出上亿份额的基金,由于行情转淡,在2009年年底一个月只能卖六七千万份基金。当时预计春节过后基金销量会有所回升,但由于行情持续不振,节后基金销售遭遇‘倒春寒’,最近一个月基金的销量只有五千万左右。”一家银行理财师说。“基金节后销售遇冷,跟股市行情有着直接的关系。”该理财师说,股市最近比较疲软,新基金却在不断扩容,使得虎年基金销售平淡。市场来回震荡消耗了投资者的热情,今年以来偏股基金大多回报为负。在没有明显赚钱效应的背景下,基金发行平淡也在意料之中,但也有个别基金公司不断刷新发行纪录。

WIND统计显示,今年以来发行完毕16只基金,正在发行的还有14只基金,纳入统计的12只已成立基金的平均首发规模为18.56亿份,这与去年相

比,略有下降。统计显示,2009年以来,每个月新基金平均首发规模基础保持在20亿份以上,高的有两个月平均首发规模超过50亿份的。虽然今年新基金平均首发规模下滑不大,但两极分化现象却十分明显,如已成立的12只基金中,有5只首发规模低于10亿份,最少一只仅募集了2.81亿份,刚迈过成立门槛。与此同时,华夏、易方达等品牌基金公司新发行规模扶摇直上,这种品牌的威力显得更为突出。昨日结束募集的易方达上证中盘ETF及联接基金为清冷的销售市场注入了一股“转暖”信号。据悉,易方达上证中盘ETF及联接基金共募集近50亿份。据银行渠道反映,投资者对于优质指数和易方达品牌认可度非常高。对于部分精于指数投资的持有人而言,易方达旗下指数产品线完整,这也是吸引他们的一个重要原因。经历了熊牛转换后,越来越多投资者学会了根据

市场不同阶段选择不同市盈率特征的指数。他们发现,在同一家基金公司旗下,转换不同指数基金可以节省转换费用而且效率更高,因此,选择产品线齐全的公司更为重要。目前,易方达是国内惟一具备完整指数产品线的小公司,旗下基金全面覆盖大、中、小盘规模指数,投资者在漂亮上证50、经典沪深300、中坚企业上证中盘、优质深证100这个组合中,能够找到每一个市场阶段他们想要的平均收益指标。

一方面,基金发行市场出现两极分化;另一方面,市场上基金产品过于雷同,促使越来越多的基金公司开始琢磨设计有个性特征的产品,纷纷上报通胀、低碳、民企等主题类基金。有的产品还未发行,在前期调研中就已受到投资者的追捧。

对于新基金的态度,一些理财师和基金业内人士告诉记者,买基金不能随大流。比如说2007年,上证指数走上6000点

之际,基金销售也极度疯狂。但是不幸的是很多投资者买新基金都是买在山顶上了,随后市场遭遇突如其来的调整,而基金手中的基金也迅速缩水,即使经历了2009年的小牛行情,2007年成立的基金的业绩依旧不能和2008年产的基金相提并论。Wind数据显,2007年成立了56只开放式偏股型基金,2008年成立了60只开放式偏股型基金,截至前日,在这116只基金中,业绩在前15名的基金全都是成立于2008年,业绩倒数后15名中,清一色为2007年成立的基金。而2007年成立的56只基金中,目前尚有20只基金(剔除QDII基金)净值增长率依旧为负。

业内人士表示,在市场情绪不佳的时候,基金募集规模一般不大,规模较小反而有利于基金经理灵活把握,市场震荡甚至下跌反而会产生不错的基金投资机会。快报记者 王慧娟

代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量															
002014	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002015	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002016	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002016	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002018	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002018	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002020	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002020	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002022	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002022	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002024	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002024	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002026	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002026	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002028	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002028	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002030	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002030	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002032	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002032	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002034	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002034	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002036	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002036	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002038	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002038	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002040	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002040	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002042	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002042	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002044	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002044	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002046	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002046	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002048	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002048	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002050	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002050	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002052	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749	002052	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0.09	3857011	002262	浙江广厦	12.35	-0.16	3305761	002311	合众思壮	36.25	1.54	3028749
002054	中航电子	17.27	-2.04	1651657	002088	鲁西化工	23.38	0																															