

# 房地产业营改增 税率定为11%?

## 如果兑现,房企日子恐将更加难过

随着2015年年底全行业完成营改增的期限渐近,尚未纳入营改增的行业已经纷纷着手准备。记者从多方渠道获悉,目前财税部门已经开始着手对房地产业进行营改增调研,房地产业营业税改缴增值税后税率很有可能为11%。对此,有专家表示,如房地产业价格上升空间有限,营改增后房地产商的盈利将受到影响,日子恐将更加难过。



资料图片

### 房地产和建筑业同时纳入营改增?

据记者了解,财税部门和房地产商关于营改增的沟通早在2013年年底就已经开始,一些有代表性的房地产企业已经按照不同的政策假设对收入、成本、利润等进行分析和测算。今年三四月间,万达、万科、碧桂园、中粮等一批房地产企业已经将自己形成的调研材料交给相关财税部门。

据业内人士介绍,很多调研细化的程度很高,不过目前主要是收集房地产行业的信息,调研还处于初期阶段,具体实施方案尚无定论。

不过,记者了解到,房地产业和建筑业很可能同时纳入营改增,并适用11%的税率。安永会计师事务所间接税合伙人梁因乐在接受记者采访时称:“根据安永的理解,我们认为金融、建筑业和房地产最迟应该在明年下半年同时纳入营改增。”他解释道:“因为很多房地产开发商的资金来自金融机构,如果没有同时开始营改增,会对上下游链条的抵扣造成一定压力。”

### 税率引发一些业内人士担忧

普华永道中国内地及香港地区间接税主管合伙人胡根荣告诉记者,因为建筑业的税率在财税【2011】110号文中规定为11%,所以房地产应该与之保持一致,税率也应该是11%。梁因乐也告诉记者:“建筑安装、房地产业比金融业简单,根据营改增前期文件及营改增从开始实施到最近入围行业的情况,建筑安装及房地产业是比较有机会按照11%的税率缴纳。”

对此,财政部材料所副所长刘尚希告诉记者,房地产业营改增还没有出台具体方案,虽然110号文有规定,但不排除将来方案出来后

在税率、征收方式上再做调整。

目前房地产业营业税是5%,建筑业营业税是3%。营改增之后,这两个行业的增值税很有可能是11%。由于税率上升比较明显,引发了一些业内人士的担忧。

梁因乐告诉记者:“一些企业在营改增之前购进房地产、营改增之后卖出,如果没有特别的过渡政策,企业就会在没有进项税抵扣的情况下缴纳销项税,造成较大的税负提升。不动产的金额很大,在税率上涨明显而不能对进项进行抵扣的情况下,对企业的影响会很大。”

### 可能需要出台过渡政策

专家认为,为了解决这些问题,可能需要在制定方案时出台过渡政策。过渡政策有三种可能的方案:一是让已有的老房产继续缴纳营业税;二是根据楼房的年龄对销项税打折;第三种是国家给房企提供一个可抵扣的虚拟进项税。

“第一种方案可行性较低,第

三种方案需要国家财政补贴较多,国家可能未必愿意如此大力补贴房地产行业。”梁因乐说,“最终的方案如何定,除了财税部门之外,地方政府、建委也会参与。不同于现代服务业、金融业等行业,房地产企业和其监管部门的关系比较密切。” 据新华社新媒体专电

### 电商动态

## 京东20亿元项目落户南京

快报讯(记者 鹿伟)昨天下午,南京市政府、雨花台区政府与京东集团举行签约仪式,就开展电子商务运营中心、智能物流示范基地、京东南京研究院、京东“江苏馆”等项目达成战略合作协议。南京市市长缪瑞林、京东集团创始人兼CEO刘强东等参加了签约仪式。据介绍,上述项目落户在南京市雨花台区,总占地面积约1000亩,首期380亩,

计划总投资约20亿人民币。

由于京东集团目前还处于上市的“缄默期”,京东集团高级副总裁黄东升表示,对于在宁项目具体内容无法披露。不过,他指出,南京是京东布局的重要一站,之所以选择南京是看中了城市地位、环境配套、人才资源等,签约项目将尽快开建。这些项目建成后,京东将为南京乃至江苏的用户提供更加便捷的电商服务。

### 市场风向

## 纽约金价六连跌

纽约商品交易所黄金期货市场2日交投最活跃的8月黄金期价比前一交易日下跌2美元,收于每盎司1244美元,跌幅为0.16%。这是纽约金价连续第六个交易日下跌。

美国供应管理协会当天公布的5月制造业采购经理人指数为53.2,不及预期,使当天疲弱的金

价获得一定支撑。随着投资者持续涌入证券市场,上周纽约金价创下4个月新低,5月份也成为今年金价表现最差的一个月。市场分析普遍认为,从目前的技术图形看,金价进一步下跌的趋势已经形成。欧洲中央银行将于5日举行会议,市场对此次会议上欧洲央行宣布降息有很高的预期。 据新华社

### 数据观察

## 112只新基金年内成立 “打新便利”成最大卖点

A股总在宽幅震荡,货基收益也老是回落。环顾市场,除了IPO第二季的即将到来,基本上找不到什么可引起市场关注的焦点。

在这样的市道下,基金公司更热衷于布局有“打新便利”的产品也就成为势在必行。据Wind数据,截至5月29日,今年以来共发行了112只新基金,其中,混合型基金35只、股票型基金26只、债券型基金23只、货币型基金25只、QDII基金2只、另类投资基金1只。

“混合型基金新发行设立数量明显占优,其主要原因还在于打新便利。”北京一资深证券分析师黄海波告诉记者,随着IPO重启在即,6个月100家的规模限制,以及近期IPO发行方案的政策最新调整,诸如“老股转让”比例不能超过50%,非充分理由的不支持超募等等,令市场对于打新收益率的提升抱以更高的期待。“混合基金灵活的仓位使基金具有明显的运作优势。”黄海波说。 据《投资者报》

### 金融前线

## 首款旅游“无理由取消险”面市

各种因素导致旅游取消,消费者今后可通过保险来买单。记者日前获悉,近期国内首款“无理由取消险”出现,即使投保人临时改变主意取消预订的旅游产品,也可获得其损失金额80%-100%的赔付。

据了解,这一保险由某旅游网站联合保险公司推出,目前主要覆盖携程的泰国、马来西亚、日本、澳大利亚等出境线路自由行产品。而根据目的地不同,售价和赔偿金额也不同,比如泰国“无理由取消险”

每份150元,最高可获赠6000元,日本、毛里求斯、澳洲每份250元,最高可获赠1万元。不过,该产品仅针对出境游。

记者了解到,此款“无理由取消险”是在新版旅游合同示范文本基础上推出的保险项目,即游客与旅行社因任何理由解除旅游合同时,首先按照新版旅游合同中的相关规定处理。之后,依照保险规定,游客可获得被扣“必要费用”80%-100%的赔付。 据《北京商报》

# 汇金将获四大行分红逾1300亿

## 市场呼唤第6轮增持

进入6月“分红季”,呼唤汇金增持四大行的声音再度响起。从去年12月份中央汇金完成第五轮增持至今已经过了近6个月,期间,四大行遭遇了集体破净的窘境。如今,上市公司进入“分红季”,四大行的现金分红也有望在6月底、7月初到账,汇金有望将逾1300亿元现金收入囊中,市场自然希望再度“不差钱”的汇金能够在关键时刻挺身而出。

### 四大行持续集体破净

今年1月中旬,四大行股价集体跌破净资产,其后虽然偶有挣扎,但是四大行仍未能改写集体破净的窘境。

截至5月30日,16家上市银行中的15家处于破净即最新股价低于每股净资产的境地,其中工农中建四大行也未能“幸免”。

其中,中国银行估值最惨烈,股价仅为每股净资产的0.77倍,显然已经不止被打八折;建设银行和农业银行的股价则不足每股净资产值的九折;工商银行的局面略好,但股价仅为每股净资产的0.92倍。

从市场层面来看,四大行的交投显然极不活跃。同花顺数据显示,今年前五个月,工农中建四大行日均成交额分别为1.75亿元、2.03亿元、0.84亿元、0.94亿元,合计仅为5.56亿元。不由得让人感慨“大象睡着了”。

### 去年同期曾“日掷亿金”

市场之所以对汇金再次启动增持抱以热切期望,确实事出有因。毕竟,去年所谓的“钱荒”曾经重创银行股的估值,而汇金当时则大举增持以彰显信心。

2013年6月13日,中央汇金通过上交所交易系统增持了工农中建四大行股份,并在该次增持之日起6个月内继续在二级市场增持,这也是汇金第五轮增持四大行。去年12月份,四大行接到中央汇金通知,截至2013年12月12日,该次增持计划已实施完毕。按照四大行去年6月13日至12月12日半年间的区间成交均价大致测算,中央汇金该轮用于增持四大行的资金分别为工行6.83亿元、农行4.57亿元、中行3.1亿元、建行4.47亿元,合计约19亿元。

其中,去年6月汇金出手最为阔绰:2013年6月13日-6月28日之间的12个交易日,按汇金用于增持

四大行的资金合计约16.13亿元,折合每个交易日日均出手1.34亿元。

### 逾1300亿元分红静候

对于汇金能否增持来说,最关键的影响因素显然包括估值、资金、对基本面的预判等,目前最核心的因素主要剩下增持的资金来源。

四大行2013年年报中的相关预案显示,工商银行每10股派2.617元、农业银行每10股派1.77元、中国银行拟每10股派1.96元、建设银行拟每10股派3元。

根据汇金持股量计算,可以分别获得工农中建的分红324.92亿元、231.57亿元、370.79亿元、429.48亿元,合计达到1356.76亿元。

虽然目前四大行的利润分配预案还需要经过股东大会审议等表决流程,但是其获得顺利通过几乎已经是板上钉钉的,从时间表上来看,分红现金实际的到账时间很可能在6月底、7月初。 据《证券日报》

### 天天出彩

体彩7位数(14083期)  
中奖号码:9251786  
奖等 中奖注数 每注金额  
特等奖 0注 0元

体彩排列3(14146期)  
中奖号码:818  
奖级 中奖注数 每注奖金  
排列3直选 4092注 1000元  
排列3组选3 5500注 320元  
排列3组选6 0注 160元

体彩排列5(14146期)  
中奖号码:81881  
奖级 中奖注数 每注奖金  
排列5直选 47注 100000元

福彩15选5(2014146期)  
中奖号码:1591314  
奖等 中奖注数 每注金额  
特别奖 0注 0元  
一等奖 170注 2550元

福彩3D游戏(2014146期)  
中奖号码:367  
奖等 江苏中奖注数 每注金额  
单选 710注 1000元  
组选3 0注 320元  
组选6 2080注 160元

福彩双色球(2014062期)  
红球号码:6915242526  
蓝球号码:9  
奖级 中奖注数 每注奖金  
一等奖 58注 1557886元

### 体彩鸡毛信

## 今晚大乐透奖池超6亿

周一晚开奖的体彩超级大乐透第14063期中出1500万元头奖1注。今晚新一期开奖前,大乐透奖池达6.03亿元,本期一等奖派奖奖金达3000万元,敬请广大彩友把握投注机会! 苏堤