

楚天数字“借壳”武汉塑料

继歌华有线、天威视讯、电广传媒、东方明珠和广电网络 5 家广电运营商上市后,湖北的楚天数字电视也迈出了上市的关键一步。

记者 4 月 19 日从楚天数字电视相关人士了解到,目前方案在等证监会、国资委相关部门最后批复。在未来 14 天的继续停牌期内,武汉塑料将公布具体重组方案,把楚天数字电视的资产放入武汉塑料,而武汉塑料的原有资产将被置换出来。

----- [A3 版]

中国汽车业
应吸取“丰田教训”

中国汽车工业协会(中汽协)日前公布的统计显示,今年 3 月份和一季度国产汽车产销均刷新历史最高纪录,其中一季度国产汽车产销分别完成 455.45 万辆和 461.06 万辆,同比增长 77%和 72%。中汽协负责统计分析的助理秘书长朱一平认为,国内汽车产销形势延续了上年的快速增长态势,实现全年 1500 万辆的目标应该没有问题。但也有专家表示,国内车市火爆的背后存在巨大隐忧。

----- [A4 版]

合作与制衡
家族企业何以安置“萧何”
丰田汽车的全球信誉危机,巴林银行的毁于一旦,黄河集团的职业经理人梦魇,这些现象的频频出现,无疑与职业经理人缺乏合作与制衡机制有关!

要确保祖业延续,家族后代必须肩负起传承创办人无形资产的使命,而将企业在核心特殊资产以外的管理交由职业经理人执行。企业创办人在任内就必须建立起一套家族与非家族人才选拔、培养、分工、竞争合作、升迁激励与监督的制度。

----- [B1 版]

重庆尚未接到
房产消费税批复

重庆市财政局及地税局负责媒体事务的工作人员 4 月 20 日向记者确认,目前尚未收到财政部有关在渝试点征收房产消费特别税的批复。

而在传言有可能试点开征住房保有税的城市上海,该市住房保障和房屋管理局办公室主任方蕾告诉记者,住房保障局并非住房保有税的主管部门,因此并不清楚住房保有税是否已经获批。

对于重庆可能试征房产消费特别税的消息,当地颇为关注。其中炒房者群体对于“六七年交的就够再买一套房”的高税率,尤感惊讶。

“税政处的处长这几天正在北京,向财政部汇报有关重庆‘方案’的情况,目前我们还没有接到财政部有关重庆开始试点征收房产消费特别税的正式批复。”重庆市财政局办公室主任王珏称,一旦该局拿到批复,将立即通过正式途径向外发布。

重庆市地税局新闻发言人的联络人丁光红则表示不清楚此情况。记者通过其他途径向该局工作人员确认到的信息是,“目前尚未收到批复。”

王珏说,因重庆试点征收房产消费特别税的事尚未获得批复,因此目前还不能就征收的具体细节作说明。(程维发)

传递价值 成就你我

芙蓉王

文化新闻栏目

湖南芙蓉王文化传播有限公司

双星集团

www.doublestar.com.cn

双星杯头奖好新闻



2010 年 4 月 26 日 星期一
庚寅年 三月十三
第 107 期 总第 6533 期
今日 12 版

THE MANAGER'S DAILY

新闻热线:(028) 87369123
传真:(028)87346406
电子邮箱:dmdcjb@sina.com
责编:王萍 版式:黄健 校对:梅健秋

冰岛火山灰蔓延 “肠梗塞”全球经济

[详见 A2 版]

6 天之内连发三道政策,本轮楼市宏观调控被称为“史上最严”。新政之下,热钱流出,投资客转向,开发商不敢开盘,不敢定价,行业巨头采取观望态度,等待第二只靴子落地。诸多业内人士和机构猜测:政府抑制房价的真正重拳也许还在后面!

新政之下 楼市异动

千亿“热钱”或流出 房产企业酝酿降价

4 月 14 日到 19 日,6 天之内国家连发三道政策,重拳打击房价过快上涨,直指投资和投机性购房。本轮楼市宏观调控被称为“史上最严”,业内人士纷纷表示,此次新政“下药”之猛,出手之重,前所未见,反映出政府遏制房价高企势头的决心。在此新政策之下,各方反应如何呢?

开发商欲做降价准备

“从去年开始一直到今年 4 月上旬,青岛的房地产市场非常躁动,不少购房者迫于房价飞涨的压力仓促出手。”青岛广华置业总经理助理于湫说,因为担心赶不上房价上涨的脚步,不少购房者、投资者挤进排队抢房的行列,去年新房的成交量几乎是 2008 年的一倍。

记者发现,密集的调控政策开始使开发商感到了寒意,更多的开发商开始选择推迟开盘时间。“购房者的心理发生变化,肯定要影响到楼盘的销售。”一位不愿意透露姓名的开发商说。记者注意到,青岛市内四区的不少新盘早在去年底就声称在今年三四月份开盘,但至今仍未推出,当记者致电询问开盘时间时,多数作出 5 月份甚至下半年开盘的答复。

“现在我们的项目是不敢开盘,不敢定价!”一位开发商说,按照房地产市场的规律,首付比例每上调 10% ,一般会影响到 20%的购房者推迟购房计划,如果项目的去化周期加长,下调价格是必然的。“但现在在下调多少,何时开始下调都很难决定。”该开发商说,正因为担心后面可能出现更为严厉的调控措施,只能辨明市场风向后再决定开盘价格和开盘时间。四方区某大型楼盘项目营销总监说,如果后续调整政策继续,不排除小幅调价的可能。



金融政策对炒房客的打击最为直接,此次新政将对房地产市场形成冲击。(新华)

逾千亿热钱或流出楼市

记者注意到,根据央行营业管理部公布的 2010 年第一季度对北京市城镇居民购房状况进行的调查,投资性购房居民占比达到 231%。另有数据显示,1 季度北京期房网上签约达 31445 套(其中住宅签约 23193 套),二手房成交量达 50342 套(其中住宅达 47017 套),如果按 231%的比例粗略推测,那么今年一季度北京大约有 18811 套房屋(其中住宅 16148 套)为投资性购房。假设上述住房全部抛出,按 160 万元/套的均价测算,大约会有 300 亿元的热钱规模。

业内人士普遍认为,投资性购房占比远高于央行统计。北京中原地产张大伟告诉记者,他粗略测算今年 1 季度北京房地产交易规模约 2000 亿元,如果按投资性占比 4 成来看,涉及资金约 800 亿元。从全国范围来看,受到调控政策影响,选择从楼市

退出的热钱可能在千亿元以上。

中国城市商业网点建设管理联合会副会长王永平告诉记者,由于地产股、金融股受调控影响大,因此炒房资金或许更青睐于资源、能源、低碳等类股票。

投资客转战二、三线城市

“很多炒房客对投资股市不习惯,还是会选择自己熟悉的楼市进行投资。”业内人士向记者透露,目前,来自山西、温州、内蒙古等地的一些炒房客,已经转战珠三角区域部分房价较低的二、三线城市。

邹健民也告诉记者,他身边一些炒房的朋友,已经去诸如广东中山等房价相对低的二、三线城市投资。但是,“房产新政中对异地投资房产有一些限制,加上异地投资本身风险就比较大,所以我个人对此并不看好。”邹伟民说。

同时,他向记者表示,也有炒房客可能选择去我国香港、日本等海外市场投资房产,但是面对的政策法规环境更为复杂,所以不太可能成为楼市热钱的集中选择。

戴德梁行投资部有关人士也表示:“对市场上有关‘外资退出中国房地产市场’的说法我们并不认同。我们认为,部分外资退出实际上是因为基金到期等因素,是技术性的退出。”据该人士介绍,目前外资基金对中国一、二线城市的住宅、商业等物业类型仍非常关注

行业巨头徘徊观望

华远集团总裁任志强认为,“新国十条”只是个开始,文件的精神还须由各部委和地方政府出台具体措施来执行和遵守。市场也许会在这一系列的政策出台之前采取观望态度,(紧转 A2 版)

【专家看道】

调控政策会出现“副作用”?

一些业内专家认为,虽然房地产市场的复苏对中国克服国际金融危机影响起到了重要作用,但此时此刻的地产调控从大的背景上看不会对宏观经济造成太大的负面影响。

也有专家指出,虽然目前出台的调控政策力度很大,但针对性很强,主要目的仍是打击房地产投资、投机,抑制房价,再加上调控政策对于保障性住房和中小户型住房的供给提出了很高的要求,“有保有压”的基本政策思路并没有发生变化,因此房地产投资不会出现骤然下降的情况,房地产调控对相关产业和宏观经济的影响十分有限。

【事件回放】

重磅抑价政策高密度出台

4 月 14 日,温家宝总理召开国务院常务会议,强调要坚决遏制住房价格过快上涨。

4 月 15 日,国务院发布新国四条,将二套房首付提高至五成,超 90 平方米的首套首付也提至三成。

4 月 17 日,国十条出台,要严格限制各种名目的炒房和投机性购房,房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款,并严格限制异地置业。

4 月 19 日,住建部发文,表示严打捂盘现象,规定未获预售许可证严禁收定金,拿下预售许可证后,必须在 10 天内开盘。

如此高密度的强力政策,不仅震惊了国内,而且震惊了世界,有外媒称这是中国前所未有的调控政策。“政府看来要来狠的了”已经成为市场普遍共识,四大商业银行马上跟进,开始执行二套房贷政策,一线城市疯狂上涨的势头几乎立刻得到收敛,交易量下滑、优惠力度大增、买方观望、卖房慌乱……诸多迹象表明,市场在进行新的调整。

土地增值税
力度收紧

当房地产保有环节税收政策尚无定论之际,土地增值税力度正悄然收紧。专家认为,土地增值税的严格征收有助于遏制房地产企业的囤地、囤房现象,并在一定程度上抑制房地产暴利,但短期看影响力难以传导至房价。

部分地区收紧力度

今年以来,部分地区地方税务机关开始加强对房地产开发企业土地增值税的征管力度。

我国征收土地增值税主要采取预征和清算相结合的方式。广西、河南、厦门等地税务部门纷纷出台文件,提高土地增值税预征率,将核定征收改为查账征收,并且更严格地要求企业在规定期限内进行土地增值税的清算。

“土地增值税其实是从拿到土地之后,以当时的土地成本盖好房子,扣除其他的建筑成本以及税费之后,整个房地产项目的增值收益。”土地专家邹晓云表示,在实际执行过程中,由于开发企业的成本核算存在较大的技术难题,需要有长期跟踪机制,同时没有严格的征缴时限,土地增值税一直采取预征的权宜之计,大部分地区按预售商品房收入的 1%-2%的比例征收。该税种在实际的操作中有一定难度。

去年 7 月,国税总局曾对八家房地产企业土地增值税情况进行过摸底。邹晓云表示,去年的摸底结果现在仍然不得而知。至于未来究竟如何征收、从什么环节计算增值收益有待进一步考量。

由于土地增值税是按房地产转让所取得的收益征税,因此只有当房地产项目全部竣工结算时才能计算出准确的土地增值税税额。但房地产开发周期长,很多房企在达到清算标准后,又以各种方式推迟清算。此外,土地增值税的预征率较低,因此,其一直没能充分发挥调节土地增值收益的作用。这一税种 2007 年在房地产市场急剧升温的时候曾经提出过加强征收,但因 2008 年金融危机的到来而不了了之。

上海易居研究院综合研究部部长杨红旭认为,目前针对土地增值税已经有了比较完善的规定,未来可能会根据项目提高预征比例,也不排除严格按照四级累进制征收。

短期难以影响房价

新“国十条”提及,税务部门要严格按照税法及有关政策规定,认真做好土地增值税的征收管理工作,对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。

“严格执行土地增值税政策,可以遏制房地产企业的囤地、囤房,抑制房地产的获利空间。”邹晓云表示,(紧转 A2 版)

本报监督公告

凡本报工作人员必须持有有效证件,本报持证人员均在本报官方网站《金浪网》(www.jrbnet.cn)上公布,可供查询或手机上网查询(13823182318)。本报人员个人不得以新闻舆论监督之名向企事业单位和社会各方面收取任何费用;本报任何个人不得以任何理由向企事业单位和社会各方面收取现金、广告等宣传需正式签订本报合同并通过银行汇款到报社账号,不得以任何理由收取现金或转付到与报社无关的其他账号。违者将受到严肃处理。欢迎广大读者及社会各界监督。

举报电话:028-68230681
028-68230659
028-87344621
举报传真:028-87325242
经理日报社