

国美股价异动 “黄光裕方”首放“谈判”风

[详见 A2 版]

房产市场步入“金九银十”销售黄金期,国土部清理闲置土地行动开始问责 土地问责 “大限”牵动市场“神经”

国土资源部今年 6 月曾宣布“7 月督察,8 月约谈,9 月问责”。眼下,问责“大限”将至,在任志强、潘石屹等开发商集体看淡今年楼市销售之际,国土资源部发起的闲置土地清理行动更牵动市场的神经。

潘石屹认为会“杀一儆百”

SOHO 中国董事长潘石屹分析认为,闲置土地清理会起到“杀一儆百”的效果。即使只有 8%、10%的闲置土地被收回,对市场都会造成很大的震撼。这对其余的闲置土地都会形成很大的压力,促进这些土地的开发,结果就是增加市场上住房的供应量。

潘石屹表示,清理闲置土地连同中央加大保障性住房政策、住建部对预售收入监管办法以及银行贷款紧缩政策,这 4 个因素共同发力,会造成两个方面



房产征税悬疑: 物业税 还是房产税

□ 张牡霞

发改委财政金融司司长徐林近日表示,我国将推进房产税改革。“这个税种我们一直在进行研究,它的开征也可以为地方政府带来一个稳定的主体税种。”这个消息再次确证了房产税将进行改革这一事实。

至于房地产保有环节税种最终是物业税还是房产税,官方似乎也没有最终敲定。5 月份,一位接近国家税务总局的权威人士针对当时盛传的各个版本的房地产保有环节征税问题表示:“前段时间大家所说的住房保有税、房产消费税都是错误的,并没有这两个税种。根据现有的法律,房产税与物业税都有可能启用,但房产税的可能性大一些。”

专家指出,不管叫物业税还是房产税,这一税种应该具有三个特点,即居民所有、住宅、在持有期间征税。中央财经大学税务学院副院长刘桓认为,叫什么名称并不重要,重要的是能不能开征以及能不能达到开征的目的。

此外,要对房地产保有环节进行征税,房地产评税技术是一个关键,而已经在十省市运行了 7 年的物业税“空转”所取得的一个重要成果,就是在一些地方形成了相对成熟的房地产评税软件系统,其中丹东版和杭州版房地产评税软件,已经获得财政部和国家税务总局的认可。一旦房地产保有环节征税时机成熟,不管最终是叫物业税还是房产税,都可以使用这一评税技术。



的影响:一是增加市场上住房的供应量,供应量增加直接影响市场价格;二是加剧房地产商资金的紧张程度。开发商降价的前提是企业资金紧张,没有钱了,企业资金链条紧张比其他任何降价因素压力都大。

对楼市价格影响多大?

清理闲置土地,对楼市价格影响多大?清理闲置土地工作连同银行紧缩开

发商贷款政策、保障性住房工作开展等,多种因素影响下,楼市又将走向何方?

“清理闲置土地对楼市影响不大,其象征意义大于实际意义。”新华社首席经济分析师陆晓明表示,2010 年全国计划住房建设用地供应总量 18 万多公顷,即使 16 万多亩闲置土地全部投入市场,对楼市影响也不大,而且,受客观因素影响,闲置土地清理工作无法一次性完成,而且清理结束后进入市场还需要一段时间。

今年上半年房地产投资增加达 38.1%,达到历史最高水平,开工量加大也会增加住房的供应量。“受这些因素的影响,未来一年住房价格有很大下跌的压力。”潘石屹说。

陆晓明认为,经过近半年的楼市强势调控,房地产开发商已经开始资金吃紧,现在楼市走向已经到了博弈的关键时刻:如果政府能持续保持当前态势,开发商捂盘无望,而且等到年底需要结清多种工程款项、工人工资等,必须提前筹划回笼资金,将不得不降价卖房;如果政府调控出现放松,由于前一段的购房需求久未释放,房价甚至可能出现

反弹猛增。

开发商拿地热情不减

中原地产研究报告指出,从目前土地成交情况看,违规用地清查力度的加大,尚未对土地市场造成直接影响。开发商对北京、重庆主城区等城市优质地块的追捧丝毫没有降温,多幅地块成交溢价率超过 100%,创近两个月来的新高。

监测数据显示,全国 8 月份土地成交量尽管下滑,成交价却大幅回升,8 月第一周监测的 20 个主要城市整体成交楼面均价为 3513 元 / 平方米,是前一周的 24 倍,其中住宅用地成交均价大幅回升,高达 6594 元 / 平方米,更是前一周的 32 倍。

为何开发商的拿地热情如此高涨?有市场人士分析,除了正常的生产需求外,对未来土地升值的预期,是业内不言自明的“潜规则”。

从近期被曝光的一些囤地现象不难看出,其间有着巨大的利益。比如,广州金沙洲一块闲置 5 年的土地,2004 年拿地时的楼板价是 230 元 / 平方米,如今最保守的评估楼板价也涨至 5000 元 / 平方米,获利至少 21 倍。(下转 A2 版)



◎万科,不愧为国内的“房产大佬”!

盘高峰。

灵活的价格策略

“还有一个原因就是万科采取灵活的价格策略,所以能够在调控时获得很好的销售量。”蔡荣表示。

谭华杰称,9、10、11 三个月行业将迎来供应量高峰,而万科的新推盘规模仍然会保持较高水平,公司会继续坚持快速销售的原则,包括采用积极的定价策略,争取比较理想的新推盘销售率。

万科表示,截至中期,万科已售未结资源的合同金额为 573 亿元。考虑到 7、8 月份万科的销售额 2043 亿元,保守估计,目前万科的已售未结量已超过去年全年销售额。2009 年万科全年累计销售金额达 6342 亿元。

谁买走了房子

万科奇迹的背后,也隐藏着更多的

疑问:楼市调控如此严厉,为什么还有这么高的销量?这么多房子被谁买了?是否会引发政府出台更严厉的政策?

9 月 2 日,温州中小企业促进会会长周德文在接受记者采访时表示,现在有很多温州人又开始组团出击炒房了,这些炒房团少则十几人,多则二三十人,“每个人出去买一两套房子又成正常的事情了。”

已经在房地产市场“操作”多年的炒房团团长——温州天浩置业老总王珍楠预期市场将迎来新一轮的投资热潮,而现在,这个投资潮刚刚开始起步。

此次的投资潮未必能够迎来调控政策出台以前的高额回报,不过,温州炒家们还是预期房价近期能有 10%左右的上涨。

周德文告诉记者,房地产的投资性需求又开始活跃了,现在有很多外地的楼盘到温州进行房地产促销,行情非常好。

(本报综合报道)

本期导读:大财经

经
营企业
Jing

A3》 部分“两高”企业面临关停
B1》 高金华:
打造“精益中国”“梦工厂”

理
通商道
Li

B1》《红楼梦》女性领导者大 PK:
看谁更适合掌权
B4》 罗莱 富安娜
谁在盗链? 法庭上辩!

财
智人生
Cai

C1》 内外有别
金浩茶油秘密召回引发安全风险
C2》 酒水传统营销
打造“盖”世英雄

富
在市場
Fu

C3》 落地“生根”
“青啤”扩张防守反击“雪花”
C4》 山东糖酒会
鲁酒不可错过的“主场”

财富论坛 | Caifu Luntan

土地问责 关键切断“利益链”

□ 李长安

针对目前一方面住房供应不足、另一方面却土地闲置严重的现象,管理部门最近动作频频。除国土部最新披露的闲置土地名单从 1457 宗增至 2815 宗外,国土部最近还约谈了部分土地违法严重地区的市政府主要负责人,挂牌督办一批重大典型案例。种种迹象表明,9 月份“要动真格”的,国内首次土地问责风暴即将来临。

值得提醒的是,土地问责风暴的关键还是必须要切断依附在土地上的各种利益链条。对政府而言,必须尽快摆脱财政对土地的依赖,从土地财政的桎梏中解脱出来。一些地方政府在“唯 GDP 论”思想的指导下,在城市建设过程中盲目追求“大规划”、为建新城新区而大拆大建。结果由于规划面积过大,导致超量占用耕地、土地“开而不发”现象严重,成为土地违规开发和大量闲置的重要原因。

为了筹集所需资金,地方政府通过各种途径进行融资,由此背上了沉重的债务。据统计,截至今年 6 月末,我国商业银行地方融资平台贷款达 7.66 万亿元,其中项目借款主体不合规,财政担保不合规,或本期偿还有严重风险的贷款占到 23%或 1.76 万亿元。政府对土地的依赖还催生了一些官员违法乱纪和腐败现象,土地开发和管理领域已成为贪污腐败的重灾区。

因此,土地问责必须从导致当前房地产领域乱象的根源出发,坚决打击各种附在土地链条上的“寄生虫”,堵住管理中的规则漏洞,为房地产市场的健康稳定发展创造一个良好的制度环境。

(作者为对外经济贸易大学公共管理学院副教授)

工信部将建立质量信用“黑名单”制度

首届中国工业产品质量信誉论坛 9 月 2 日在北京召开,工业和信息化部部长李毅中表示,工信部将加快质量信用信息平台建设,开展质量诚信企业等级划分试点示范工作,建立质量信用“黑名单”制度,从政策、资金、项目等方面,加大对质量诚信良好企业的扶持力度,惩戒和淘汰质量失信企业,为诚信企业营造有利的发展环境。

李毅中说,工业和信息化部将加快引导企业开展质量信誉建设工作,进一步推进企业的“质量承诺活动”,并在一些关系民生的重点行业先行试点。下一步,将积极配合质检部门,将质量诚信体系纳入社会诚信体系框架。鼓励和推动有条件的地区和行业建立完善区域性、行业性的质量诚信体系。

据李毅中介绍,今年以来,工信部在黑龙江省和河南省分别开展了乳制品和肉类加工企业诚信体系建设的试点工作。

(刘菊花 崔文毅)

