

警惕商业地产超速行驶

□ 佚名

数据显示,去年1-11月,全国住宅销售面积增长7.4%,但同期办公楼和商业营业用房的销售面积增速分别为25.9%和35.2%。一度因金融危机而陷入低谷的商业地产,已经恢复“元气”。租金上涨是商业地产市场回暖的表征,仲量联行的数据显示,去年第四季度,上海甲级办公楼市场租金环比上涨6.5%,达到7.5元/平方米/天。其中,浦西平均租金上涨7.1%,至7.6元/平方米/天,这是浦西自2005年以来环比增幅最大的一季。

另一家知名物业服务机构高纬环球的数据显示,去年上海商业地产市场一共有22个整栋物业交易,总成交额达360亿元,为2009年的5倍。在北京,至2010年末,甲级写字楼空置率已经下降至7%,这是近20年来的最低水平;租金则较2009年同期上涨22.8%,并超过了2008年金融危机之前的峰值。

2010年,万科、中粮、保利、中海、富力等国内多家一线住宅开发企业均公布了商业地产发展战略,未来商业地产的开发比例将占到其整体开发投资的20%-30%。

然而,一哄而上、过于超前的发展无疑

将带来风险重重。据不完全统计,国内已有数十个城市提出建设“国际金融中心”“区域性金融中心”等。作为金融中心最直观的形象之一,超高层的办公楼、酒店在不少城市纷纷“落地”;一些城市商业地产的规划、建设量成倍增长。实际上,绝大多数城市短期内并不具备发展成为“金融中心城市”的现实条件。

高纬环球中国区董事总经理张良军说,有些城市规划建设1000万平方米商业地产,办公楼的比例即使仅占1/2,也接近甚至超过目前北京、上海等城市CBD全部甲级办公楼的存量规模;以每年10万平方米的消化速度计算,至少需要50年才能被市场全部吸收。如此“超前”,实际上已埋下泡沫的种子。

“如果一个城市规划有30万人直接从事现代服务业,以每人办公面积15平方米计算,总面积需求是450万平方米;如果盲目建设,几年之后就会出现过剩的局面;商业物业的滞销也会使开发商无法偿还银行贷款,酿成金融风险。”张良军表示,商业地产的规划还应考虑商业环境变化等因素,随着网络办公、网络购物的兴起,对办公楼、商铺人均面积的计算方式也将调整。



合理引导 避免新兴产业泡沫泛滥

□ 包兴安

进入2011年,首个针对战略性新兴产业的扶持政策出台。1月13日,国务院常务会议研究部署了进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展的政策措施。这意味着政府对战略性新兴产业的政策支持力度将进一步加大。笔者认为,战略性新兴产业目前成为了股市亮丽的风景线,但也需要合理引导股市投资。

首先,在A股市场,战略性新兴产业将创造无数投资“兴奋点”。2010年以来,经济转型背景下的战略新兴产业成为资金炒作的热点。七大战略性新兴产业对应了多达62个重点领域,主营业务涉及相关产业的上市公司多达536家,其中,节能环保类上市公司共有121家,总市值达8000亿元。

在二级市场上,新能源汽车、太阳能、多晶硅等节能环保板块个股均是去年A股主角。这七个产业的部分股票涨幅大幅跑赢大盘,一些股票价格甚至在短短几个月之内翻番。但是,七大战略性新兴产业毕竟现在还只是处于发展的初期,还需要国家的政策扶持及企业的大量投入。与成熟的传统产业相比,它们的业绩可能差强人意,表现在股市上,就是市盈率偏高,应引入成长性理念是来看待它们。

其次,战略性新兴产业和传统产业应相互促进资本市场发展。2010年,资本市场对战略性新兴产业偏爱有加,传统

产业备受冷落。处于目前的过渡阶段,战略性新兴产业要获得快速发展,除了依靠企业人士的努力、减税的支持、投资的拉动等外,还应当与传统产业相结合——战略性新兴产业的发展可以借力传统产业转型升级,两者相互促进,相得益彰。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》提出,“发展现代产业体系,提高产业核心竞争力”,具体包括改造提升制造业、培育发展战略性新兴产业、加快发展服务业、加

强现代能源产业和综合运输体系建设、全面提高信息化水平、发展海洋经济等。由此可见,培育战略性新兴产业只是现代产业体系的一个方面,传统产业并不像在资本市场的表现那样几乎没有亮点。

第三,加大财税金融等政策扶持力度,多渠道解决融资问题。据统计,自2010年10月18日国务院下发《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》后至今,共有61家A股公司通过首发、增发、配股和发行可转债等方式累计募集资金5232亿元,用以投向159个新兴产业项目。而这些项目的计划总投资额高达848.54亿元。这些资金远远不够,发展新兴战略产业的意义远远超越以往所颁布的各行业振兴规划,有人将其视为下一个4万亿经济刺激计划,这就需要多渠道筹资解决这个“新兴战略产业4万亿”资金的问题。

第四,打造中国经济未来新增长极。战略性新兴产业对GDP增长的贡献度呈现出持续的上升趋势,对GDP拉动作用明显。银河基金研究中心认为,若按中国经济未来每年增长8%计算,5年后战略性新兴产业增加值实际将较目前增长2.92倍,10年后实际将较目前增长9.79倍。若再考虑到每年3%的CPI增长,则5年和10年后战略性新兴产业增加值实际分别将较目前增长3.49倍和13.20倍。



房产税试点应避免遭利益集团绑架

□ 周雪松

对居民住房征收房产税已进入倒计时。1月18日,上海市市长韩正在上海两会上表示,超面积新购住房将按比例征房产税,以进一步抑制房地产投资和投机。此前,韩正表示,上海今年将按照国家部署,做好房产税改革试点准备工作;重庆市市长黄奇帆也表示,“十二五”期间,重庆将开征高档商品房房产税;除上海、重庆外,深圳等多个城市也在积极酝酿开征房产税。

一段时期以来,有关房产税的传闻不断刺激着市场的神经。以上海为例,根据媒体报道,“上海房产税将对超过一定人均面积的新购住房按一定比例征收”。很明显,对“新购住房”征收房产税,“照顾”了既得利益集团的利益,有遭利益集团绑架的嫌疑。

这意味着,按照上海酝酿的上述“新老划断”模式,不管居民以前有多少套房子,不管它们是普通住宅还是豪宅,都将免征房产税。这种开征办法将会使以往依靠特权,通过权力寻租,凭借高收入或投资炒房拥有多套房产的既得利益者大大受益,而经济条件相对较差的普通居民为改善居住条件,新购住房却不得不承担房产税的负担。这种“新老划断”模式一旦实施,对于弱势群体来说明显不公平。

另据媒体报道,受沪版房产税只对增量不对存量开征方案影响,投资或投机资金加快进入房地产市场。有投资客表示,在这样

的方案下,早买房,就意味着可以逃避房产税。

在房产税试点中,与“新老划断”办法一样备受关注的焦点,还包括是否实行累进税率。如在北京两会上,有政协委员就建议,尽早出台严厉的房产税征收措施,以累进的高税率逼出投资者囤积的多余存量房产,在全国做好示范。

在对居民住房开征房产税之前,有关部门一定要考虑清楚,征收房产税的目的是什么,房产税征收上来后用到什么地方。受这些年房价上涨过快,房价高企的影响,很多中低收入家庭住房问题仍然没有得到解决。因此,对住房开征房产税,应主要考虑抑制房价过快上涨,房产税应优先用于保障性住房建设。此外,对住房开征房产税还应该起到调节收入分配失衡,防止贫富差距进一步拉大的作用。

从这一立场出发,对所有有大户型、非自住和高档房征收房产税,应是房产税试点题中应有之意。采用划定档次,实施差别税率,“套数越多、面积越大”税率逐级提高的累进计税方式征收房产税,对于抑制楼市投资性、投机性乃至奢侈性需求,平衡住房资源分配,促进社会公平、正义具有重要意义。

房产税征收方式是否得当,直接关系到居民切身利益。希望有关部门本着审慎认真的态度,探索一条公平、公正、公开且透明的道路,积极稳妥地推进,而不要因为照顾既得阶层的利益而突破了公正的底线。



家婆老鸭汤

重庆家婆老鸭汤全国连锁加盟中心

重庆家婆老鸭汤 百分之百回头率

重庆家婆老鸭汤全国连锁加盟招商公告

乙级店:投资三万元 当月收回来 一年翻几番 效益很可观

甲级店:投资十万元 当月收回来 年利近百万 致富更壮观

重庆家婆老鸭汤,是重庆家婆食品开发有限公司根据百年家藏秘方,并经西南农业大学食品科学院十位教授、专家、在现代食品科学研制方法指导下制作的深受广大消费者欢迎的美味佳肴,其香气淳正,口感舒适,常食不腻。

公司在大规模生产老鸭汤料的同时,已先后开设了几十家家婆老鸭汤酒楼,自面世以来,即以其味美价廉、滋补强身受到广大消费者的青睐,并迅速在各地掀起连锁加盟热潮。

为了使更广大的消费者品尝到家婆老鸭汤的美味,本公司特面向全国各省、市、地县城市,广泛诚招加盟连锁店。热诚欢迎广大企事业单位和个体经营者、下岗职工、待业者等踊跃投资加盟,投资者只需投入三五万元即可开起一家150-200平方米的家婆老鸭汤乙级酒楼,一月左右可收回投资,一年可获利数十万元;开甲级店投资10万元左右,一年可获利近百万元,实在称得上是一条投资小、周期短,见效快,易操作的致富途径。

加盟连锁,就是将一个成功的企业进行复制,我们深信,重庆家婆老鸭汤这一极具市场潜力的品牌,其巨大的市场空间所带来的无限商机必将给你带来滚滚财源!

联系地址:成都市西二环二段121号 联系单位:重庆家婆老鸭汤全国连锁加盟中心 联系电话:(028)66230669 87329642 87329138 89008414 联系人:梁女士 钟小姐