

百姓闲钱
挤银行理财“独木桥”
[详见 A2 版]

盘点白领
另类发财方法
[详见 A4 版]

2012 楼市业绩分化现金为王
清仓变现将成主流
[详见 C1 版]

三九汽车原董事长
十年前立志侵吞国资 被判死缓
[详见 C2 版]

超级富豪斥 27 亿巨资抄底
淘金增持股正当时
[详见 C3 版]

各银行异地取款手续费差
高达百元 建行收费最高
[详见 C4 版]

年需求近 8000 亿
礼品产业链逐渐细分
[详见 B1 版]

年俗体验馆
靠怀旧赚钱
[详见 B2 版]

星巴克涨价引热议:
咖啡连锁拐点或将至
[详见 B3 版]

海归博士的
“免单”营销
[详见 B4 版]

► 本期论 | Benqicailun

房产税里的学问

从建设部部长姜伟新最近的讲话,以及北京市最近推出的住房批量评估政策,可看出,房产税已是如箭在弦。房产税的推出之时,或是备受诟病的限购令退台之日。用税收政策代替行政手段,是市场经济应有之义。

但是,具体到房产税的估值、征收对象或最终用途,我们还需具体分析。目前国内施行房产税的两个城市——上海和重庆,其征税体制都存在不少问题,在业界学界也引起很多批评。要建立公平、公正、公开的房产税系统,需要一些技术上的考量。

所谓公平,核心是房产税的征税对象。房产税,作为财产税的一种,当然应根据财产的价值进行税值评估,而且应以家庭为单位。建立批量房产评估系统,是对房产公平征税的第一步,目前在北京、杭州、深圳都已建立了比较先进的评估系统,推广到其他大中城市应该没有技术障碍。

所谓公正,是指税率的确定。从国外(尤其是美国)经验来看,对房产税,或从广义上来说是对财富征税,是政府提供各项公共服务,进行财富转移的重要手段。税率过高,会抑制经济发展,且容易在政府部门滋生腐败;税率过低,则没有足够的资金提供教育、交通、福利设施,对解决长期贫穷的问题相对不利。目前全美的平均房产税率为房价的 1% 左右,从实施效果来看,这个税率基本上能满足公共支出和经济发展的平衡。为了抑制投机,可以考虑累进税率,即对拥有超过实际需求房产的楼宇收取更高税额。

所谓公开,不仅指评估结果的公开,更是税务收入、税务去向的公开。在美国大部分的县,房产评估结果和应缴税额,都可以在公开网站上查到,所以基本不用担心官员们为了给自己少报税而压低估价。如果一个官员住着超过自己收入能承担的豪宅,那不用记者调查,左邻右舍就可以披露了。收税,是由公民投票通过并赋予政府的权力,但并不应成为官员敛财的工具。房产税的去向公开,和更大程度上的地方财政公开,都是对政府有效监督的手段。在美国,房产税基本上投入到教育中,所以好学区的房子房价贵、税额高,房主也没有太多怨言。

当然,在具体实施上还要考虑一定的灵活性。房产税对初次买房者有较大的影响,可能与其经济能力相对薄弱有关,但是对已购房者的退出意愿则没有太大关系,这一方面是由于他们的自我选择,另一方面可能是他们已内生化这一持有成本。

出于这一影响,对于初次买房者,可以考虑对他们进行税率下调或一定期间的税务减免,以此来减少年轻家庭的财务负担。而对于缺乏其他收入的退休人群、中老年房主,可以考虑以反向贷款的形式以房养税,在其有生之年避免增加其支出,但在其不再拥有房产时则需要将房屋变现,偿还贷款。

房产税只是房产政策中的一项,虽然非常重要,但并不能独立成为解决中国房地产痼疾的灵丹妙药,还需要和其他的房产政策,如鼓励建立完善的商业出租房行业,对低收入人群提供货币形式的住房补贴,以及其他的宏观经济政策,如利率、贷款、收入税制度等结合在一起,才能使中国的房地产行业走向健康、长期、稳定发展的轨道。

(摘自《新世纪》陈剑 / 文)

当银行爱上电影

还是看人。”张立洲说。他指的是以导演为核心的主创人员和制片方的过往记录和推广宣传能力。

导演张艺谋是国内为数不多受国内国际市场都认可的导演。而他多年的搭档新画面影业董事长张伟平也被认为电影宣传发行的“天才推手”,其和张艺谋合作的近十部影片几乎都是成功的案例。

此外,信贷员去调研的时候,也看了制片方对“十三钗”整部戏的财务规划,比如投入计划,演员班底等,还看了以往的部分电影的财务记录、成本等。但在定价上,主创人员和制片方的评价都是软指标,无法进行量化,“定价是在整体合作的大框架内来确定的”。款放出去了,民生银行依然不轻松,因为每一笔资金都需要按照监管层规定的“三个办法一个指引”直接从银行账户打到指定的账户上支付,1.5 亿元资金事实上一直到 2011 年 6 月份才彻底花完。

整体合作

这样一个高风险高收益的行业,它的融资模式似乎更适用股权形式,而非债权。

但显然银行并不是头脑发热,他们并不是仅仅满足于赚取那一点贷款收益。所有与电影、电视产生融资业务的银行,其“醉翁之意”都是有着强烈的银行自身品牌推广的目的。

民生银行和“十三钗”的合作,则除了为之提供贷款之外,还有后续宣传资源的共享、赠送电影票、参与“十三钗”观影活动等纳入到民生银行每年年底的信用卡、私人银行等客户回馈的服务中。虽然民生银行的历史不足以使其植入进“十三钗”的正片中,但是其总行品牌部还是有备而来,设计了一整套后期宣传方案,据了解,会做到“有十三钗的地方几乎都会看到民生银行”。“十三

西部首选

雄厚资金寻优质项目,免抵押,可风险投资,手续简捷,个人、企业项目不限、地域不限。

电 话:028-68000128

金融与电影如何“联姻”

专家预计,到 2015 年,中国将跃居成为全球第二大电影市场。这一广阔的发展前景,吸引了各式各样资金的涌入。在欣喜之余,人们也不无担忧地指出,目前电影资金在取得与运用上仍有一些问题,直接制约了产业的健康发展。

的确,由于盗拍、重复和无创意之作不乏其例,电影业长期被视为规模小、投资回报低的“高危行业”。为规避风险,银行界一直都持谨慎投资态度。上世纪末以来,大片层出不穷,票房日渐火红,开始出现“第一个吃螃蟹的”。2004 年,华谊兄弟从深圳发展银行借贷拍摄《夜宴》,打响了民营电影公司向银行贷款的第一枪。2009 年 4 月,工商银行放贷 1.2 亿元拍摄《唐山大地震》等 4 部影片。去年,建设银行等单位共同倡导并创设了中国影视出版产业投资基金;杭州银行向乐视娱乐投资公司提供 1 亿元综合授信……

一时之间,众多银行、风险投资、私募基金蜂拥而至。投资电影的



钱突然“多得花不了”,投资比例失调情况随之显现。例如,一部影片的明星酬金超过总成本的一半,而真正用在影片制作上的费用偏少,结果是电影整体质量大受影响。再如,大多数投资倾向于放在由大导演、大明星担纲的商业大片上,对有新意、有潜质的文艺片甚少青睐,这显然与电影行业作为一个创意产业的发展趋势背道而驰,不利于提升中国电影业的整体实力和国际竞争力。



资银行部牵头,由上海分行为其提供具体服务。

刨去前期沟通时间和尽职调查,从方案设计、到商业条款谈判完成、签订合同、放款,民生银行召开了一次贷审会,只用了 10 来天时间。

民生银行: 我们也曾纠结

据悉,民生银行对文化产业的观

察良久,但不少涉及金额较大的项目,都在深入调查之后停了下来。在“十三钗”项目上,民生银行也层有一番挣扎。

张立洲坦言:“很多项目会因为银行贷款了给双方很多信心,但电影观众不会因为银行进入了这个投资而进入电影院,这个需求不是刚性的,不确定性太强。要不要做这么大的融资,我们也有纠结。”

一位客户经理说:“过去做授信,什么样的公司都见过,但是没见过类似这种的,大家需要几轮的预沟通,信贷员要去调研。不像别的东西,失败了还有地啊、厂房啊,文化产业如果失败了就什么也没有,电影砸了就会只剩下一堆废胶片,风险更高,是一个零和博弈。”

“在文化产业界,最靠谱的

金钱梦话

□ 龙良贤

观地面对未来。一旦沉溺的事物无法落实,将陷于地狱的痛苦。

问:我想只选择承诺与舍得其中之一,哪一个较好?

答:如果你坚持只实践其中一项,我建议先诵读并抄写承诺。觉得效果不够,再增加实践舍得。我劝你还是同时施行两项,才能保证成功。

问:择一而行,比两者都不做好吗?

答:当然。择一而行,效果有限,而你却希望效果宏大。为了实现愿望,你必须将思维灌注于潜意识,且不可太沉溺其间。两相矛盾的均衡点,惟有运用“两锐利剑法”才能奏效。择一而行,虽然比两项都不施行好,却难达到运用“两锐利剑法”的效果。

问:我从何处可获得力量,来运用这些技巧?

答:你已具备了这些力量,只要将力量集中即可。你已经浪费太多力量于忧虑和消极的情绪中,赶快将它们转移至承诺与实践舍得。采用“两锐利剑法”的关键,不在于力量,而在于下决心开始。不妨强迫自己开始行动,其他的问题自然迎刃而解。

(连载之五十四)

► 财智书简 | Caizhishujian



3. 解决你的经济问题

问:如果我制作的承诺与金钱有关,是否会增加我对金钱的沉溺?

答:肯定不会。将沉溺提升为喜好的之后,你将会接受愿望未能实现的事实。这是沉溺与喜好的关键差别。沉溺提升为喜好后,愿望都很容易实现。

将我们喜好的事物,制作成承诺的内容,不会增加对这项事物的沉溺。承诺与沉溺,是完全不同的功能运作。

问:能不能扼要解释承诺与沉溺的差别?

答:承诺是积极的,可以增加你达到愿望的自信心。沉溺是消极的,徒然增强你患得患失的忧虑,诵读抄写承诺,可以将思维灌注于潜意识。沉溺之人,则在忧患中度日。

问:你认为我应该期望成功。期望和沉溺相似吗?

答:完全不同。期望某事物,你 will 燃起希望和信心,乐观地面对未来。即使期望的事物不能实现,也不会失意消沉。沉溺使你陷于忧虑,悲