

8 行业调查 Industry Surveys

成都地产业税费成本超七成 房价难下行

■ 特约记者 秦小华 成都报道

房产税改革扩围呼之欲出

扩大个人住房房产税改革试点范围的呼声,正紧锣密鼓地蔓延开来。

8月28日,在向全国人大常委会报告今年以来预算执行情况时,财政部部长楼继伟强调,扩大个人住房房产税改革试点范围。

前不久的7月30日,中共中央政治局召开经济工作会。会议强调,积极释放有效需求,推动居民消费升级,保持合理投资增长,积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化,促进房地产市场平稳健康发展。

若追溯更早,可至今年5月下旬,国务院批转的国家发改委《关于2013年深化经济体制改革重点工作的意见》曾提出,要扩大个人住房房产税改革试点范围。

而房产税改革试点,早于2011年1月28日成行。其时,重庆、上海试点房产税改革试点。重庆适用税率0.5%-1.2%,上海适用税率0.4%-0.6%。从执行的实际效果看,房价下调效果不明显。

试点以来,试点地区的房价仍然稳中求进地温和上涨。至目前,房地产企业高价拿地的意愿扩张,各地地王频现。公开资料显示,不少公众房地产公司在半年里就完成了全年的销售任务。

房产税能调控房价吗

一边是持续高涨的房价,一边是磨刀霍霍的房产税。房产税能起到调控房价的作用吗?

成都某地产公司销售老总认为,房产税扩围,只会有两种结果。要么房价继续上涨,税负成本增加难以抑制消费者需求和投资欲望;要么房地产业发展环境由松趋紧,房企利润会进一步遭挤压。

事实上,探源中央和地方调控房地产精神,均没有明确提出,利用房产税制约房价上涨,更多更全的注解是,促进房地产市场平稳健康发展。

平稳健康发展,应理解为避免房价大起大落,对经济造成硬着陆的危害性。至于房价温和上涨,则在容忍范围之内。

今年以来,火爆的房地产市场交易带动相关地方税收增加,房地产成为地方政府主要收入来源,已是不争事实。

数据显示,今年1-7月,地方财政本级收入42080亿元,增长13.5%。扣除房地产营业税、房地产企业所得税、契税和土地增值税四项合计增收数后,地方财政本级收入增长7%左右。

也就是说,四项税种合计为地方财政

“成都房地产各种开发成本已超销售均价的70%,房产税改革试点扩大,难以抑制消费者需求和投资欲望,房价会温和上涨,另外一个方面,房地产业利润将会被进一步挤压。

本级收入奉献了6.5%的增长。在同比增长的5006亿元中,房地产营业税、房地产企业所得税等四项合计约2253亿元,占地方财政本级收入的5.35%,占同比增长额的45%。

不可否认的是,随着营改增逐渐深入和推广,企业所得税征管权按对应的流转税归属划分的可能性大增,地方财政将面临企业所得税收入减少的问题。

业内人士预计,地方政府在短时期内将难于摆脱对房地产业的依赖。尤其是在地方债务被严格审计,地方政府发行新债券募集资金越来越困难的情况下。在扩大内需和增加投资的压力下,房地产业将成为地方政府主要收入来源之一。

房地产业开发成本上升

房产税试点扩围的另外一个可能后果是,房价持续温和上涨,房地产业利润被严重挤压。

成都某商业地产项目销售中心经理吕心勇(化名)更是直言不讳地说,房价将至少会持续上涨五年。

成都新东方置业有限责任公司财务总监张文敏指出,地产业开发成本日新月异,不包括土地成本的前提下,各种税费成本已占开发总成本的50%以上,近年来,房地产业毛利润率持续下降,目前行业毛利润在30%左右。

吕心勇同意张文敏的观点并补充说,尽管房价确实在上涨,房地产业利润却在下降,以前做得好的大约在25%-40%。“一个项目,销售超过60%,就能保本了。”

在绝大多数人看来,房地产业的高额利润,是吸引投资资金的炙手可热的吸金石,殊不知,地产行业正在不堪重负中谨慎前行。

房地产开发成本,主要包括土地成本,土建成本,报建成本,建筑安装费,强弱电、给排水、暖通,电梯成本,排水取水费,异地建设、人防费,以及土地交易过程中的各项税金,销售费用、管理费用、财务费用等。

中国指数研究院数据显示,成都土地成交呈温和上涨走势,4月成交均价每平

方158493元,楼面价每平方947元。这个价格,未含交易过程中的各项税金。

据吕心勇介绍,目前成都房地产开发成本主要包括:

报建成本每平方米675元;电梯成本每平方米800元(多层)、1500元(高层);土建成本每平方米1800元;建筑安装费每平方米800元;强弱电、给排水、暖通合计约每平方米500元;排水取水费用、异地建设费、人防费等费用,粗略估计按每平方200元算,则房地产开发成本在6422元(高层)左右,5722元(多层)。

中国指数研究院数据显示,7月成都新建住宅样本均价每平方8119元。在不算税金及销售费用、管理费用、财务费用的情况下,高层开发成本占销售均价的79.10%,多层开发成本占销售均价的70.48%。

张文敏公司的上海东韵,楼盘定位中高档,位于成都锦江区净居寺64号,成熟社区,环境静雅,尾盘销售价格每平方11000万。若按毛利润率30%算,则税金、管理费用、财务费用、销售费用合计,在每平方1278元水平。全部开发成本(以平方计)占销售价格70%。

不过张文敏强调,土地成本的高低与拿地时间有关系,如果拿地时间较早,则成本会低,而毛利润会进一步增加。

隐性成本重压开发商

事实上,悬压在民营房地产商头上的,不仅仅是房产税调控手段,更多的是融资难以及各种隐性费用开支问题。

一位不愿意具名的财务总监举例说,税务机关对欠税采取的惩罚措施,包括日息0.5%的滞纳金惩罚,如果因为资金紧张,欠税一年,其罚息为18.25%,是银行六月至一年贷款利息6%的3倍。这样的罚息与高利贷差不多。更严重的是,对欠税行为,税务机关可按欠税额的0.5-5倍罚款。

根据该罚息,如果一个企业欠税3000万元,则一年的滞纳金罚息将在547.5万元,而相应罚款会在1500-15000万元范围。这在无形中,会进一步加大企业的经营压力,乃至会拖垮企业。

《中华人民共和国税收征收管理法》自2001年5月1日起施行。在2002年2月21日,央行六月至一年贷款利息仅为5.31%,18.25%的罚息是贷款利息的3.44倍。扣除通胀因素,如此高的罚息足够成为压垮困难企业的最后一根稻草。

账不可细算。一些不起眼的毛细费用,比如排水费、取水费,照样能吓人一跳。

吕心勇所在的项目,曾开井10口,每

天24小时,1小时排水1万方,一共排水3个月,按现行的每方0.3元价格算,3个月的费用支出在6480万元。按其项目累计面积40多万平方算,每平方约147.27元。

此外,成都西门上一家地产公司的老总介绍,逢年过节,给多个部门打点送礼,开支都是一笔不小的开支。

税费过度影响负面

征税是一个方面,适用税率又是另外一个方面。

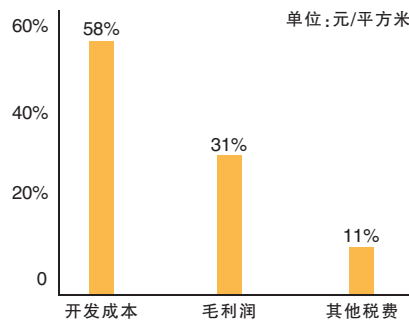
据报道,俄罗斯将于2014年开征房产税。俄罗斯将按市价而非资产登记价对居民住房征税,3亿卢布(约6000万元人民币)以下住房税率0.1%-0.3%,比这更贵的豪宅适用0.5%-1%税率。

一套市价100万元的房子,按俄罗斯房产税标准,税金范围在1000-3000元,而目前中国第一套房产买卖的契税税率为1.5%,仅交易契税已在1.5万元,远是俄罗斯的5-15倍。如算上印花税,银行按揭保险、过户费、公证、手续费等,加上房产改革试点后的差别税率,税费不可谓不高。

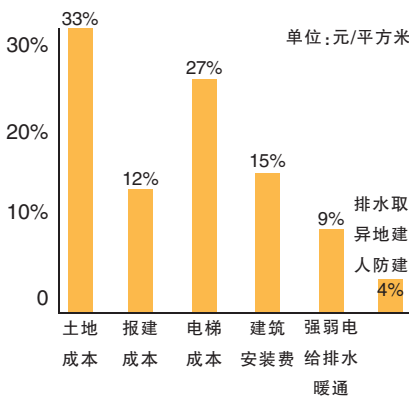
四川省财税系统的一位官员评价称,我们不应该忘记税收调节收入不均的作用和本质,对普通大众的过度征税会引起一系列的负面效果,尤其是当普通大众还不富裕的情况下。

不过,包括张文敏、吕心勇,以及四川国栋建设有限公司财务总监侯小燕等诸多人士在内,均表示,房产税在短期内不会大范围扩围。

成都房地产成本利润税费统计



成都高层房地产开发成本明细



银行前三季放贷过猛 小微企业无款可借

■ 杨佼 报道

虽然在几家银行奔波了半个月,深圳一家小型塑胶厂老板刘超(化名)仍然未能从银行得到贷款,而他的公司眼下正急着用钱。这并非刘超一个人的遭遇。进入10月以来,额度紧张已经从个人房贷向小微企业贷款蔓延。

记者从深圳多家银行了解到,虽然银行正常接受企业贷款申请,但因为额度紧张,新申请的贷款现在基本无钱可放。而信贷额度紧张,甚至已经带动小微贷款利率重新走高。

多名业内人士告诉本报,往年银行信贷额度紧张一般在11月初出现。今年前三季度银行放贷过猛需要压缩规模,资金面偏紧;加之上半年流动性紧张发生后,银行也需要提前准备应对年终考核,多重因素交织,导致出现目前局面。

银行无款可放

刘超告诉本报,为了贷款,国庆节后,他已经跑了三家银行,但至今仍无着落。“公司现在急着用钱,供应商那边又催得很急,可是银行说现在额度紧张,无款可放,可能要等到明年年初。”

而这已非个别现象。记者近日从深圳十余家银行了解到,小微企业贷款无款可放的情况,均不同程度存在,其中城商行表现得尤为明显。

“现在没有额度,什么时候能恢复放款也不好说。”北方某城商行深圳分行人士说,行里的额度目前已基本用完;但如果客户愿意等,该行可以接受申请,可要等多长时间现在难以确定。

某上市城商行深圳一支行客户经理

亦称,因为没有额度,目前小微贷款已基本停止放款,很多已经批准的贷款,客户也在排队等待,更不用说尚在申请中的。

而某位居全国前三的城商行深圳分行人士则表示,该行目前仍在放款,但因为资金紧张,放款量已经非常少,要根据额度和客户情况分配;即便如此,也未必能马上放款。

股份行亦不乐观。深圳某股份行高层表示,虽然小微业务是该行主攻业务方向,但是因为额度受到限制,目前也卡得很紧。而另两家股份行深圳分行人士也表示,现在小微贷款并未停止放款,但因为可用额度极少,放款时间难以确定。“市场需求还是很旺盛的,很多生意眼看着不能做。可是到年底了,哪家银行还有额度呢?”某股份行人士说。

国有大行的情况虽然稍好,但也不同程度存在类似情形。建行深圳分行相关人士介绍,无款可放的情况虽未出现,但额度确实比较紧张,放款时间要根据当月资金状况确定,月初会稍微宽松。而工行一名客户经理则称,从申请到放款,可能需要一个月以上,而此前最快半个月就能放款。交行深圳分行人士说:“如果现在申请的话,今年年内很难放款,虽然会放一些,但不会很多,如果企业能熬到明年一月份,应当很容易就能拿到钱。”

不过,猛攻小微业务的民生银行仍在正常放款。该行深圳分行一名客户经理称,只要客户符合条件,贷款批准之后可以立即放款,不用等待。

与此同时,各家银行对客户资质的要求也更加苛刻。一家大型城商行人士说:“如果资质比较差,直接就不批,以前还有批准的可能。”前述多名受访人士亦表示,此前针对抵押不足客户的信用贷款,目前

也有所收紧,必须有抵押物才能贷款。

利率重回上升通道

据刘超介绍,现在银行不仅放款困难,而且贷款利率也在上升。据本报调查,在上述十余家银行中,多数小微企业贷款利率较基准利率上浮超30%。

“额度紧张嘛,利率肯定也要涨一点。”前述某股份行客户经理称,目前该行的一年期小微贷款利率最低为8.1%,比基准利率上浮了35%;相较于三季度,涨幅为10-15个百分点。

多数银行的小微贷款利率上浮幅度维持在这一水平。在上述三家城商行中,有两家上浮幅度高于上半年,其中一家较基准利率最低上浮幅度为30%;另一家则达到40%,而在今年上半年末,其此类业务利率上浮水平分别在25%、30%左右。

上述民生银行客户经理称,上半年末时,其小微贷款利率较基准利率平均上浮20%,一年期为7.2%左右,现在则为7.2%-7.8%。他表示,如果客户确实比较优质,可以尽量申请将利率向低调整,而且获批可能性相对较大。

另一家股份制银行目前一年期小微贷款利率较基准利率上浮25%,也比上半年末提高了5个百分点。

而小微业务相对较少的国有大行,上升幅度则更大。上述建行客户经理称,该行小微贷款利率较基准利率平均上浮幅度为30%,根据客户对该行的贡献度及现金流、回款、经营状况,最高也可上浮35%-40%。而交行目前一年期小微贷款利率为7.8%,较基准利率上浮了30%,最高上浮达50%,亦比上半年末时上升了5-10个百分点。前三季放贷过猛压缩规模?

“每年到年底,银行的额度都比较紧张,每家银行的情况都一样,但今年和以前好像有点不太一样。”上述交行深圳分行人士表示,往年这种情况一般都是在11月左右才开始出现,今年则来得早一些。

上述受访人士认为,额度紧张是受存贷比的限制,虽然有银行应对年终考核的因素,但背后更多的是资金面的普遍趋紧。

“现在各家银行都在提高存款利率,理财产品收益率也在上行,就是银行资金面紧张的直接反映。”上述深圳某股份行高层说,短期来看,银行资金面确实略显宽松,但长期仍然吃紧,票据贴现利率近期上行便是最有力的证据;此外,前三季度新增贷款太猛,四季度额度所剩无几,加上为年终考核未雨绸缪,导致出现上述情形不足为怪。

央行10月14日数据显示,今年前三季度,贷款增加728万亿,同比多增5570亿元,同比增长8.3%,创近五年来的新高。只有2009年为应对国际金融危机出台一揽子政策时,当年前三季度贷款超过8万亿元。

“前三季度贷款太猛了,各地的人民银行都在要求把规模压回来,一旦出现这种情况,除了房贷,首先受压的就是小微,尤其是那些不把小微业务作为主要业务方向的银行,因为小微好压。”某中小型股份行董事长对记者说。

据上述股份行董事长分析,上述原因并非问题的全部,更多原因还包括:第一,正在进行的影子银行清查,导致有些表外业务无法进行,只能进入表内,从而侵占小微业务空间;第二,大量信贷资金涌入房地产开发环节;第三,与各家银行自身的信贷规模有关。“这种情况非常值得担忧,对于那些小银行来说,有引发系统性风险的可能。”他说。

中国制造频遭新兴市场反倾销调查

■ 周洲 报道

近1年来,墨西哥、阿根廷、巴西、哥伦比亚、印度等新兴市场针对中国制造发起的贸易救济调查,频繁地出现在商务部网站预警提示栏上。中国相关外贸企业不得不处理与这些国家和地区出现的贸易摩擦。

商务部公布的信息显示,今年10月以来,在12起贸易救济调查预警中,其中8起来自巴西,2起来自印度。在刚刚过去的9月,就有30多起针对中国的反倾销案件发生,比如哥伦比亚对华胶合板征收临时反倾销税等。

“出口每平方10美元被征收6元”

最近,吴俊在等待巴西的初裁决定。据他介绍,巴西市场在宏宇陶瓷的外销份额中占10%。如果巴西终裁要中国企业缴纳反倾销税,吴俊甚至做好了放弃巴西市场的准备,“他们的反倾销税通常定得很不合理”。

巴西对中国企业征收反倾销税不仅限于建筑陶瓷行业,青岛茂润轮胎有限公司与巴西的反倾销官司已经打了1年多。

2012年6月25日,巴西发展工业外贸部外贸秘书处发布公告称,决定对进口自泰国、越南、中国以及中国台北等国家和地区的摩托车轮胎发起反倾销调查。茂润轮胎作为涉案企业参与了应诉,目前在等终裁。如果终裁出来要交反倾销税,“我们的客户肯定不干,价格一下子提高,他们不会接受的”。

茂润轮胎负责人对记者说,每条轮胎出口价格才十几美元,加上惩罚性关税后没法做了。“那只好放弃占外销市场近20%的巴西市场了。”这反倾销政策搞得连转口贸易都做不了,因为还有原产地限制,只要是中国制造都要征收高关税。

除了受经济景气度影响订单减少之外,频繁出现的反倾销严重影响了江苏苏美达国际技术贸易有限公司胶合板的外销额。“今年剧减40%。”该公司广交会展会负责人对记者说,去年胶合板外销额还有6000万美元。

除美国、韩国、阿根廷之外,哥伦比亚贸工部外贸司9月17日宣布,对中国产部分胶合板进行反倾销调查,并决定征收临时反倾销税。税额计算方法为,设定FOB(FreeOnBoard的缩写,意为离岸价)基价为594美元/立方米,如进口FOB报关单价低于基价,则以临时反倾销税的名义征收两者间的差价。

美国和韩国已经开始执行惩罚性关税。苏美达从本月开始,停止往占其外销市场15%的美国市场发货。由于美国和哥斯达黎加共用一个海关,苏美达出口哥斯达黎加的胶合板也将被征收惩罚性关税。刚刚开拓了一两年的南美市场,虽然比较零星,但外销份额也占10%左右。“南美市场对我们很重要。”苏美达展会负责人称,但频繁发起的反倾销令他们很难保住新拓展的市场。

中国重型企业集团有限公司为了开拓巴西市场,不得不接受只与巴西一家经销商的供货协议,“并且由他们掌握定价权”。中国重汽南美市场负责人对记者称。

对中国制造的矛盾情结

新兴市场的采购商对中国产品的感情很复杂。由于产业结构相似,一方面,他们需要中国质优价廉的产品;另一方面,他们又要保护本国产品,频繁对来自中国的电子、化工以及轻工纺织品发起贸易救济调查,用反倾销的方法将中国产品挡在门外。

第114届广交会开馆第一天,记者目测参展的采购商中有超过三分之一来自新兴市场国家。

根据海关统计,今年前三季度,中国与东盟、智利、巴基斯坦等共9个地区和国家签订有自贸协定,合计进出口额增长17%。南美、东南亚等新兴市场是中国外贸企业继传统的欧美日市场饱和后,着力开拓的新版图。

然而,对新兴市场的定价,让中国外贸企业陷入两难境地。“定得太高,他们连看都不看一眼。”上述多位参展企业负责人对记者说,尤其是东南亚的客商。由于经济增速放缓,货币贬值,他们对质量的要求不是那么苛刻,却对价格很敏感。为了获得更低的价格,这些东南亚客商想方设法绕过贸易商和生产商,直接到代工厂拿货。

“定得太低了,一来我们没有利润,二来容易被反倾销。”这些企业负责人对新兴市场的态度很为难。一方面新兴市场很重要,另一方面又很难保住他们不约而同地对记者提起了巴拿马市场。

据记者了解,巴拿马位于中美洲,其地理位置优越,拥有仅次于中国香港的世界第二大自由贸易港—科隆自贸区。通过该自贸区转口贸易,中国产品可以少缴甚至免缴相关关税。

此前,记者到科隆自贸区采访时发现,那里的产品多为电子产品、纺织服装、玩具等,其中90%的产品为中国制造。通过科隆自贸区,这些产品转口销往南美市场。

据记者了解,如果贸易终裁失败,上述企业负责人有通过巴拿马科隆自贸区转口贸易,保住和继续拓展南美市场的想法。

除了上述想法,吴俊说,为了保住新兴市场,获得一定定价权,他除了加大新品研发之外,还增加了东南亚经销商的数量。