

# “一费二税” 开启 2007 年房地产调控新局

从2月1日起,房地产企业土地增值税的缴纳将由先前的“预征制”转为实打实的“清算制”,而城镇土地使用税标准提高2倍、新增建设用地土地有偿使用费提高1倍的政策已于1月1日正式实施。在房价高位运行、“且调且涨”的背景下,2007年房地产税费调控的大幕已然开启。

## 土地增值税“清算制”冲击波

1月16日晚,国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》,明确房地产开发企业土地增值税将实行清算式缴纳,取代现行的以“预征”为主的土地增值税缴纳法。

国家税务总局在《通知》中规定,土地增值税以房地产开发项目为单位进行清算,封堵两大漏洞:一是以分期开发拖延清算的漏洞,对于分期开发的项目,以分期项目为单位清算。开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的,应分别计算增值额;二是账目不清不能成为逃避清算的理由,对于因账务不全难以确定转让收入、扣除项目金额,或未按照规定期限办理清算手续等情况,税务机关可按当地同类企业的一般标准、且不低于预征率的税负进行核定征收。

业内人士指出,土地增值税“清算制”对



房地产业高利润究竟能有多大的冲击,关键还要严格“扣除项目”的界定,否则,开发商做大扣除项目,增值额自然又会“缩水”。

## 楼市进入税收调控新阶段

即将实行的土地增值税“清算制”向外界传递了一个信号:税费政策成为2007年加强和改善房地产市场调控的重要工具。

1月1日起,城镇土地使用税标准在1998年颁布的《中华人民共和国城镇土

地使用税暂行条例》规定的基础上平均提高2倍,其中缴纳税费最高的大城市土地使用税,每平方米年税额由以前的0.5元至10元调整为1.5元至30元。同时,新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有的基础上提高1倍的政策也正式实施。自此,土地增值税清算、土地使用税和新增建设用地使用费提高,三者构成了土地环节的“一费二税”上调政策,2007年房地产市场税费政策调控正式启幕。

中国社会科学院副研究员尹中立认为,调整相关税收政策对楼市宏观调控有着重要的现实意义,“中国的房地产调控中,税收政策还会得到进一步的发挥。”

看来,加大税费政策在2007年的房地产市场调控中的作用很可能还只是开始。

## 要精准“打击”不要税负转嫁

对于税收调控,普通购房人期盼能成为精准“打击”房价偏高的利器,担心税负最终又转嫁到买房人头上。

房地产研究专家顾海波指出,联系到以往一系列税费政策对房价影响甚小甚至反向影响的事实,人们不能担心税负被转嫁到消费终端。譬如,2006年出台的征收20%个人所得税被认为是在房地产交易环节“精准调控”的良策,但终被各地的“核定征收”消解。税务总局规定,对于无房屋原值凭证、不能计算应纳税额的,税务机关可按住房转让收入的1%至3%核定征收。结果,地方在操作中,所得税基本都按1%或2%的税率征收,离20%的法定征收税率相去甚远。核定征收的本意是不给逃税者可乘之机,地方在具体“落实”中,恰恰将其变成了“合理避税”的对策。

“这不能不引起重视。”顾海波说,“税收调控能否起到预期效果,关键还是执行。”

辛华

## 楼市热点

## 严禁“赚差价”等三种行为

新规为房地产经纪机构和房地产经纪人员确立了一些基本的行为准则,并明令禁止三种行为:一是房地产经纪机构和经纪人员不得对交易双方隐瞒真实的房屋成交价格,赚取差价,也不得采取内部认购等手段营造销售旺盛的虚假氛围,误导和欺骗当事人。二是房地产经纪机构不得发布虚假、未经核实或重复的房源信息,应当在与委托人签订委托合同,并保证信息与事实相符后,方可对外发布有关信息。三是不得泄露或利用委托人的商业秘密与他人串通损害委托人的利益。

据悉,各地房地产管理部门将根据《通知》要求,于近期对房地产经纪机构开展一

低买高卖“吃”差价、骗取看房费——针对这些房产中介领域屡见不鲜的行为,建设部、人民银行日前联合发布了《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金管理账户管理有关问题的通知》,要求房地产经纪机构或交易保证机构必须在银行开立客户交易结算资金专用存款账户,进一步约束规范房地产经纪机构的行为。

次全面清理整顿,查处并曝光一批违法违规的典型案列。

## 全面推行中介备案公示制度

建设部有关负责人表示,《通知》从房地产经纪机构和人员两方面着手加强市场准入管理,一方面全面推行房地产经纪机构备案公示制度,要求房地产经纪机构及交易保证机构在领取营业执照30日内到地产管

理部门备案。另一方面,严格实施房地产经纪人员职业资格制度,加强房地产经纪人员注册管理,建立健全继续教育制度,不断提高房地产经纪人员素质。

## 中介须单立客户交易账户

为防止中介挪用交易资金,《通知》规定,房地产经纪合同中应约定客户交易结算资金交付的条件和具体方式;并且确立了存

量房交易结算资金管理制度,要求房地产经纪机构或交易保证机构必须在银行开立客户交易结算资金专用存款账户,用于存量房交易结算资金的存储和划转,资金划转通过银行转账方式进行,不得支取现金。

建设部有关负责人表示,中介经手的交易结算资金存储和划转,均应通过交易结算资金专用存款账户进行,客户交易结算资金专用存款账户资金的所有权属于交易当事人,它独立于房地产经纪机构或交易保证机构的固有财产及其管理的其他财产,也不属于房地产经纪机构或交易保证机构的负债,中介机构、交易保证机构和房地产经纪人员,不得通过专用账户以外的其他账户代收代付交易资金。

人网

# 房地产中介混乱 建设部《通知》规范

## 楼市评论

## 标准化生存 专业化扩张

国内优秀的地产公司做10个楼盘往往需要300个人,而日本的东京建屋做40个楼盘只需要60个人,效率差距20倍。东京建屋开发每个楼盘只开8个标准的会,会议的产出、与会人、议程都非常明确。而我们的会议,开几次?什么时候开,都没有定规,因需而开。其中蕴涵的深意,就是标准化的精髓。

随着企业规模的快速扩张,企业的业务量和业务间关联的复杂性也将急速增加。在房地产行业,项目数量的增加就意味着对新进入区域的环境分析难度增加,对客户细分需求的把握难度增加;意味着项目群管理以及项目组合管理复杂度的急速增加,并带动相关的工程采购、开发报建、设计管理、营销、业务协同的复杂度增加,以及整个运营风险的增加。

产业化的本质是规模经济,而规模经济的基础是标准化。东京建屋之所以每个楼盘只开8个会,是因为他们将整个开发流程都标准化了。而我国房地产每个项目的操作都打上了项目经理的风格,诸如管理要点、业务流程等,项目之间、管理者之间的差别很大。这样一来,上新项目,换新经理后,策划准备工作要重新摸索,过程中的文档模板要重新创造,将耗费项目成员的大量时间和精力。在市场火爆时,房地产的项目管理更加粗糙,往往各个项目各自为政,进度就是目标,结果是,非标准化管理下生产出来的非标准化产品,质量打折扣,服务不到位,购房者怨声载道,开发商“救火”不迭。

一个行业发展到成熟阶段,必然由产品的粗放竞争向标准化竞争过渡,所谓三流企业卖劳力、卖产品;二流企业输出品牌、技术、管理,进行低成本扩张;一流企业制定标准和游戏规则。在房地产市场资源相同的情况下,谁拥有标准化体系,谁就拥有行业的未来,标准化的背后是排他性的竞争,是竞争的高级阶段。

标准化归根到底是管理的标准化。我们很羡慕东京建屋用8次标准的会议就能解决项目全过程中的各种关键问题,我们更应该深入思考,为什么是8次?在什么阶段开?每次会议解决什么问题?不同会议之间的输入和输出的关系是什么?成功的企业依靠标准化的核心竞争力去占领市场,并努力把自己的标准变为全行业可以接受的标准,向其他企业渗透。房地产开发是涉及建筑设计、金融、法律等多方面的系统工程,标准化其实就是专业化、精准化,只有管理标准化了,才能实现复制、实现扩张,才能在不同的地域和多样化的客户需求面前保持产品和服务能力不走样。 人民

## 楼市看台

# 践行品位生活

## ——广汇·PAMA 开启中原奢适人居

2007年1月27日,位于金水路与中州大道交汇处的30万平方米国际奢适社区——广汇·PAMA客户排号活动正式启幕。

据了解,26日早上,就有大批的客户到现场开始排队洽谈购房事宜。至中午时分,800平方米的现场被排号的客户挤得满满的,现场气氛十分热烈。广汇集团项目管理部门紧急调动四辆豪华大巴,安排客户休息。新客户仍源源不断,已是深夜,仍有热情的客户来访。至27日活动正式开始,现场更加热烈,市场反映的火爆程度,远远超出了销售中心的预期计划。

广汇集团马志刚董事长告诉记者,广汇集团十多年来用心成长,潜心修炼,最近成立了国内首家地产博士后科研流动

站,就是为了实现中原人民的高尚生活梦想,全面提升中原人居环境。现在,广汇集团携精英团队,凭十多年之内功修为,盛邀世界顶级规划设计机构香港华艺、贝尔高林、李嘉诚私人豪宅设计师梁景华 PAL 事务所倾心打造金水路地标性精品项目——广汇·PAMA,相信本项目将成为郑州东区品质建筑和高尚生活的标杆。

广汇·PAMA项目的营销总监毕海涛这样概括项目的优势,广汇·PAMA地处金水路、中州大道交汇处,是新的郑州城市发展核心区,与郑东新区 CBD 隔路相望,东观 CBD 日新月异的新美景,西望尽收老城区的繁华,筑就中原标志性建筑。私享3万平方米的市政生态公园,处于沿金水路、中州大道形成的城市绿

化景观轴的交汇处,呈270度扇形面极大地占据了城市景观线的黄金面,生态环境无比优越。

项目占地134亩,建成中原首席低密度纯高层综合性国际社区。中原独家引入4.2米高差台地景观、室外自动扶梯、特色风雨连廊、叠水瀑布、6米挑高双层阳台等,整个项目展示着一种生活的沉稳、大气、从容和自信。开合有度的建筑规划,自然生态的景观园林、高尚健康的水晶会所也为奢尚人群提供了交流融通、亲近自然的便利。广汇·PAMA,致力打造世界级国际奢适人居生活样板社区。

广汇·PAMA,将以国际奢适居住理念恢弘开启中原人居奢适时代!

尹小莉

# 做群众信赖的贴心人

## ——民主路地区综合整治指挥部李兴和小记

一说到目前的城市整治,也就是旧城改造,大家都知道是一个很复杂的问题,但没有人知道,被拆迁人的工作、群众的思想,其实更是困难中的困难。而李兴和却以自己扎实的政策知识、热情的服务,赢得了广大老百姓的认可。

## 换个方式开展工作

在李兴和担任民主路项目群众组组长以前,他已经在郑州的城市拆迁岗位辛勤工作了20多个年头,有多年的工作经验的他被老百姓和同事亲切的称为“拆迁专家”,以工作专业成为大家学习的对象。

而面对记者的采访,老李却不是这样认为,他认为,不论是什么工作,都要用心去干,站在对方的角度考虑,时髦的话就是换位思考。

李兴和告诉记者,过去的拆迁条例都是以行政行为为主体,重置价格结合诚信的安置方式。工作开展的重点是推进拆迁进度。改革开放以后,随着市场经济发展,新的拆迁条例代替了旧的方法,各项法律法规的健全,对新的城市拆迁带来更大的挑战。李兴和说,表面看是政府制订条例的变化,其实是工作方式的变化。从过去的被动变为目前的主动,从以行政为主到以服务百姓为主,核心的工作理念发生了巨大的变化。工作的开展也有了更快的速度,以民主路为例,仅两个月的时间,就完成了拆迁计划的80%以上。

## 让服务落到细微处

李兴和始终不认为他有多大的功劳,认为功劳是指指挥部全体人员,是大家集体努力的结果。自己也不是什么专

家,只是指挥部中普通的一分子。

当一说到工作,李兴和再也无法掩饰自己对工作的热爱,不由自主的谈起了工作方法和应该注意的事项。他说,拆迁工作是一个很系统,也是一个很敏感的工作,任何一个步骤都要认真仔细,在流程中一定要充分体现热心、细心、耐心的工作原则,要始终把老百姓的想法和利益放在第一位。对于提出来的各种问题,一定要耐心的倾听,认真的记录。对于有特殊情况的困难家庭,要给予特别的细心的照顾。哪怕仅仅是一杯热水、一句暖心的话,对工作的推进都会有很大的帮助。

说到服务,老李说,其实我们政府工作人员就是老百姓的服务员,只要是百姓有需求的,我们都应该全心全意地去做,做群众信赖的贴心人。 赵冬梅 赵佳

## 楼市郑州

## 东方国际家居广场 举办首届中原睡眠文化节

本报讯 近日,首届中原睡眠文化节在东方国际家居广场隆重开幕。河南省家具协会理事长唐吉玉以及喜临门、德国美得丽、罗马假日、朗乐福、集辉名家居、高盛等厂商的睡眠中心研发总监应邀出席了开幕式。本次活动一直延续到2月14日。

此次首届中原睡眠文化节,由东方国际家居广场发起并承办,同时携手左右沙发、喜临门、皇家马车、港梦、富魄力、大自然、德国美得丽、斯可馨、安曼、罗马假日、朗乐福、美梦思、富盈、梵梵尼、钢琦诚、尊皇世家等国内顶级品牌软体家具、床和床垫厂家经销商共同参与此次活动。

作为首届中原睡眠文化节的承办单位——东方国际家居广场,享有“中原罗浮宫”美誉。坐落在郑州城市东南核心商圈,新城市中心景观大道中州大道与通达东西的航海路交汇处的黄金犄角。是集家具、家饰、家纺于一体的中国中北部超大规模一站式家居购物广场,总体规划面积26万平方米,先期开业经营达5万平方米,主要经营国内百余个顶级品牌的家具、家饰、家纺等综合性家居商场。商场共分五层,负一层软体家具展示中心,一层时代创意家具展示中心,二层现代板式家具展示中心,三层实木新古典家具展示中心,四层中原罗浮宫。东方国际家居广场以“传播家居文化,品味尊贵生活”为经营理念,以“以人为本、信誉第一、精益求精、追求卓越”为经营宗旨,立足河南,辐射中部,致力于打造国内一流的家居商业卖场,是中原家居行业崛起的一艘家居品牌旗舰。 得军

## 河南鑫苑置业荣获 河南最佳雇主企业

本报讯 2007年1月26日,在2006中原人才发展年会暨年度河南最佳雇主企业颁奖典礼上,河南鑫苑置业凭借在成才环境、经营业绩、品牌价值等方面的优异表现,荣获“河南省最佳雇主企业”、“2006年度最佳雇主”。该活动由河南省人才交流协会、河南电视台3频道、天基人才网、凯岩管理培训中心联合主办的,公信力很高。河南鑫苑置业自2005年以来已连续两届荣获该奖项。 王毅铭

## 豪德天下提前结清农民工工资

本报讯(记者 刘招)近日,河南豪德天下置业有限公司豪德天下府邸北陈伍寨项目工地上,一百多名民工领到了今年的工资。

据悉,河南豪德天下置业有限公司豪德天下府邸北陈伍寨项目工地上有三百多名民工,主要来自驻马店、安阳、商丘等地,河南豪德天下置业有限公司的负责人告诉记者,为让农民工及早拿到工资返乡过年,公司拿出158万,提前结清了农民工的全部工资。



## 龙发举行冬季运动会

本报讯 1月24日,北京龙发装饰郑州公司第四届冬季运动会在省体育馆隆重举行。龙发员工近400余人分为八组参加了运动会,进行了篮球、羽毛球、跳绳、接力赛、拔河等项目比赛。一年一度的运动会,是龙发文化建设的一部分,体现了龙发人拼搏向上、勇于创新、与时俱进、勇争第一的精神风貌。 彭华

## 他城瞭望

## 北京房屋销售价格 继续高位运行

北京市统计局、国家统计局北京调查总队的最新统计显示,2006年12月份北京市房屋销售价格指数为109.5%,涨幅比11月微升0.1个百分点,继续保持了自2006年6月份以来的高位运行态势。

从结构看,12月份北京市商品房价格指数走势平稳,已连续4个月保持9.4%的涨幅,影响总指数上升8.3个百分点;二手房市场受新征税费等因素影响使交易成本上升,业主惜售及税费转嫁造成价格涨幅较高,指数为110.3%,影响总指数上升1.2个百分点。在商品房中,住宅价格指数为110.4%,涨幅比11月提高0.1个百分点。

## 上海新建商品住房售价 下降3.2%

上海市市长韩正透露,2006年上海房地产开发投资增幅比上年有所回落,新建商品住房销售价格比上年下降3.2%。

韩正表示,2006年上海进一步扩大住房保障覆盖面,新增廉租住房保障家庭4323户,旧住房综合整治517万平方米。

韩正说,2007年上海将进一步完善面向困难群众的住房保障体系,多层次、多渠道地解决好困难群众的住房问题。上海将放宽廉租对象收入线认定标准,进一步扩大廉租住房保障覆盖面。坚持租售并举,以租为主的方针,加快建立住房租赁新机制,帮助和鼓励低收入家庭更多地依靠租赁解决住房问题。同时,上海将继续实行公有住房租金减免政策,推进旧住房综合改造和整治,着力改善困难群众的居住条件。 报综