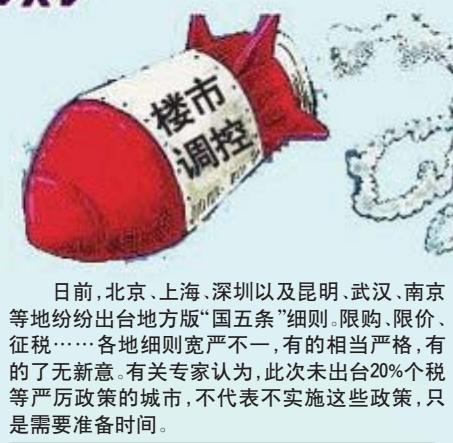


# 地方“国五条”力度不一

20%个税未明确不代表不实施

## 多地国五条实施细则



日前,北京、上海、深圳以及昆明、武汉、南京等地纷纷出台地方版“国五条”细则。限购、限价、征税……各地细则宽严不一,有的相当严格,有的了无新意。有关专家认为,此次未出台20%个税等严厉政策的城市,不代表不实施这些政策,只是需要准备时间。

### 重点一线城市严格征收20%个税

地方版“国五条细则”中,北京、上海、广州、深圳等一线城市在限购

方面的措施较为严格,其中一些城市明确提出了按照20%征收二手房交易的个人所得税。

在对各地“国五条细则”的比较中,北京被认为是最严格的。其不仅进一步收紧限购政策禁止京籍单身人士购买二套房,还明确将提高二套房贷款首付比例。同时明确通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的,应依法严格按个人转让住房所得的20%征税。

在限购方面提高购房审核标准,以及提高第二套住房贷款的首付比例和贷款利率,暂停或严禁发放第三套及以上购房贷款等,成为一些地方细则的共同点。

云南财经大学不动产投融资研究中心主任周大研认为,一线城市因教育、医疗等优势资源集中,房地产市场容易出现供不应求的状况,也因此采取了更为严厉的调控措施。北京的“单身限购”政策甚至比国五条还严格。这些政策会影响二手房交易量明显萎缩,但个税在供不应求的情况下容易转嫁给消费者,因此对房价的调控效果如何还不好说。

一些二、三线城市“一句话调控”无新意

与北京、上海等一线城市出台

较为严格详细的实施细则不同,武汉、南京、西安、昆明等地在各自出台的“国五条”地方细则中,提出了2013年新建商品住房价格控制目标。让“房价涨幅低于居民收入的增幅”成为最多的提法,而对20%个税如何征收、二套房首付和贷款利率等问题则未提及。

其中具有代表性的有合肥市政府2013年新建商品住房价格控制目标“增幅不高于该市城镇居民人均可支配收入的实际增幅”,西安市人民政府“新建商品住房价格增长幅度须明显低于当年城镇居民人均可支配收入实际增幅”;兰州、武汉、南京等地发布的地方“国五条细则”均有“房价涨幅低于居民收入增幅”或类似表述。这些城市推出的调控细则如出一辙,字数少、发布时间以及行文都极其相似。

一些城市的“一句话调控”被调侃“等于一条微博的长度”、“内容不到60字”等。而其“效果”也十分明显:办理离婚登记和房产交易的人数明显下降。因细则没有太多新意,一些城市此前忙着离婚过户的人被嘲笑是“白忙活一场”。

周大研分析,这是一种“补课”行为,依靠保障房对商品房市场的挤出效应,长远看对商品房市场价格稳定有一定影响,但影响不会太明显,且短期不会显现。

张洪则认为,政府在土地、保障房等供应量增加的同时更需要认真研究需求管理,这一政策能增加人们对房地产市场稳定的心理预期,但能起到多大实际作用还不好说。

据新华网



曼(PIERRE BALMAIN)与杰奎斯·菲斯(JACQUES FATH)和克里斯汀·迪奥(CHRISTIAN DIOR)一起被认为是对高级定制时装最有影响力的大师。

皮埃尔·巴尔曼先生合作过的

## 全国去年房地产销售6.4万亿交给政府近4万亿

政府究竟从房地产销售中拿走了多少收入,日前这一话题引发高度关注。根据官方数据计算粗略估计,政府和银行2012年从房地产获得收入47917亿元,占全年房地产销售额6.4万亿元的75%。虽然这种简单相加的计算方法在业内人士中引起不同观点,但政府从房地产行业中拿走的土地出让金和税费比例偏高已经成为不争的事实。

2012年,我国商品房销售额64456亿元,比上一年增长10%。与此同时,来自房地产行业的土地出让金和相关税费也非常可观。其中,土地出让金历来是政府从房地产行业中收取的最大比重收入,一般会占到房屋销售价值的40%左右。至于来自房地产行业的税费有多少,财政部的统计数据给出了答案。

《福布斯》中文版杂志、福布斯中文网总编辑周健工日前在微博上发布一条信息,综合了来自国家统计局和财政部2012年的统计数据。这条微博指出:“2012年房地产业销售6.4万亿元,缴纳契税2874亿元,房产税1372亿元,营业税4051亿元,土地增值税2719亿元,缴税合计约1.1万亿元,银行房贷余额12万亿元,获8400亿元利息,土地收入28517亿元,政府和银行从房地产业获得收入47917亿元,占6.4万亿元收入的75%。”南都记者根据财政部公布的数据,验证了此说法的准确性。

房地产开发周期较长,主要包括立项环节、规划设计环节、融资环节、土地取得环节、拆迁安置环节、工程建设环节、预售环节、销售环节、出租环节,项目清算环节。而这些环节几乎都会涉及到税费征收的问题。

目前房地产企业开发和保有环节的税费主要有11种,包括营业税、增值税、土地增值税、房产税、城镇土地使用税、契税、耕地占用税、企业所得税、个人所得税、印花税、城市维护建设税和教育附加费。

记者发现,上述统计其实还有保守成分,比如并没有统计城镇土地使用税、城市维护建设税等

税种。这些税种并非针对房地产开发企业征收,而是面向更广泛的单位征收。因此房地产去年贡献的实际税收将超过1.1万亿元。

不同声音

广东省房协理事赵卓文:

“土地出让金不应算为当年成本”

对于政府和银行从房地产销售总额中拿走75%的说法,业内专家也发表了不同的看法。广东省房地产协会理事赵卓文昨日指出,土地出让金不应算为房地产行业当年销售收入的成本,因为当年卖出的土地要经过两到三年的开发周期才能对外销售房屋。但他同时也指出,地方政府对来自房地产行业的收入依赖偏高已经是不争的事实,这对调控政策的推行产生一定影响。

其他算法

工商联房地产商会:

上海房产销售流向政府份额超六成

来自全国工商联房地产商会的数据显示,上海房地产开发项目销售收入中流向政府的份额最高为61.84%,而北京市房地产开发项目总销售收入中有42.42%的份额流向政府。

过高的房地产税费对下一步房产税普遍开征制造了不少障碍。前任财政部部长谢旭人曾表示,下一步税收制度改革的重点将包括对房地产交易环节征收的有关税种进行简并,并研究逐步在全国推开房产税等。

房地产开发和交易环节税费

营业税:全额5%

契税:全额3%-5%,普通住宅减半

印花税:全额0.03%或0.05%

土地增值税:土地增值额的30%-60%

企业所得税:企业收入25%

个人所得税:卖房差价20%

城市维护建设税:7%

教育附加费:5%

土地出让金一般占到楼房售价40%

房产税:房产余值的1.2%

城镇土地使用税:每平方米0.6-30元不等

综合

# 法国BALMAIN入驻中铁·青岛中心广场

4月的岛城海风习习、春暖宜人,12日,在这座浪漫滨海城市的中铁·青岛中心体验会馆,来自法国巴黎的顶级贵族品牌BALMAIN正式签约入驻中铁·青岛中心广场,BALMAIN全球总裁ALAIN HIVELIN先生特地从法国赶来参加此次盛会,这是BALMAIN首次入驻青岛,也标志着又一国际时尚品牌在青岛落地生根。

众所周知,BALMAIN对旗舰店地点的选择苛刻至极,而中铁·青岛中心正是这样一座能够满足世界顶级品牌需求的建筑。据悉,BALMAIN入驻中铁·青岛中心也使得青岛成为BALMAIN即香港、上海、北京、杭州后入驻中国的第五个城市。

据了解,中铁·青岛中心广场是世界级城市综合体——中铁·青岛中心五大业态之中的商业。位于中铁·青岛中心的裙楼部分,地下一层到四层,地下一层与地铁



丽(VIVIEN LEIGH)和梅·韦斯特(MAE WEST)设计电影服装;泰国皇后QUEEN SIRIKIT也邀请皮埃尔·巴尔曼(PIERRE BALMAIN)先生成为她私人的服装师。更值得一提的是,著名影星奥黛丽·赫本(AUDREY HEPBURN)的第一次婚礼,身着的芭蕾风格的婚纱正是皮埃尔·巴尔曼(PIERRE BALMAIN)先生设计的。

随着时代的发展,现在的BALMAIN风格更偏向于摩登摇滚。“BALMAIN PARIS”高级女装代表着摩登、性感、街头,带有浓郁的摇滚气息。裁剪考究,做工精良的经典西装与连衣裙;精巧地将摩登、摇滚与街头的元素混搭运用,呈现了经典品牌的全新时尚风貌;

透过奢华成衣,高级定制的手法,让女性的摩登与性感在衣服的衬托下得以释放无遗。这种风格无疑是成功的,使BALMAIN受到当今众多明星的追捧。

# 星天财税

工商设立 注册一天  
代理企业查名、验资、开业、  
变更、注销登记  
企业年检、记账、报税  
出具验资报告、审计报告  
解答财务疑难问题。

68667338  
15064801869  
定版电话: 81186679