

# 营改增 楼市影响几何

5月1日，  
利好楼市的“营改增”全面落地，  
一直以来高库存的商办物业或将迎来春天。

## 不少企业考虑入手办公楼

### 不动产纳入抵扣 企业用房需求打开

许萍介绍，公司成立济南办事处10余年来，一直租用办公场所，期间三次搬家，随着工作人员的增多以及业务板块的扩大，办公面积需求越来越大。“租用办公场所，受限因素太多，之前好几个部门分散各个楼层，给工作带来极大不便。”她表示，之前公司考虑过购买写字楼，因为各种原因迟迟不定，而“营改增”中企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，直接加速了公司领导的购买决策。

“最近来项目咨询写字楼的客群，尤其是大中型企业，投资机构明显增加，上周的时候我们接待了一家金融机构，意在购买4整层办公场所。”济南某写字楼项目负责人告诉记者。她还表示，有部分客户有办公需求，看到五一“营改增”后买不动产可以抵税，提前来考察项目，来电咨询和到访量明显增加，客户质量也在拔高。

“此次营改增政策的出台对于商办物业来说，确实是一个值得期待的机会。营改增政策中提到新增不动产所含增值

“近期，我们公司准备购买办公楼，目标初步锁定在奥体片区，需求面积在1000平米左右。”从事地产代理行业的许萍告诉记者。据悉，5月1日起，“营改增”试点范围扩大到房地产业。这是商业地产首次迎来的政策“红包”，不少企业用房需求释放市场。



税纳入抵扣范围，就相当于政府通过降低税负鼓励企业购买房地产。那么原先那些对办公需求并不迫切的行业也会开始考虑购置房产，客户需求将真正被打开，对于房地产市场来说也将迎来一个崭新的阶段。”齐鲁不动产产业研究中心总监王松表示。

### 有效拉动去库存 优质商办先迎利好

据山东财经大学房地产业务发展研究中心提供数据显示，目前济南写字楼和公寓的可售库存量有115万平米，众多房企正面临空前的商用物业去库存压力。眼下“营改增”还未落地，对市场的真正作用力还未明显显现，但是助推作用已经成为各房企共识。其最大利好就是将购置不动产纳入增值税抵扣范围，买办公用房可以抵税或将会成为拉动商务办公项目去库存的一道良方。

“新增不动产所含增值税纳入抵扣范围会刺激客户出手，催动成交，加快商办物业的去化速度。”绿地山东项目策划负责人告诉记者。他还表示，仅靠政策拉动成交，威力并不会太大，关键还得看市场

需求。

“营改增在房地产方面的利好作用，更多体现在推动商业产品去化方面。不动产纳入抵扣大大降低购置写字楼的支出。”地产策划人张展表示，目前有物业购置需求、全新创业或是正在租赁办公楼的企业将受到更大的触动，或将加快购置商办物业的步伐。这类企业需求的释放，也让房地产企业在后续去库存方面大有作为。

同时值得肯定的是，优质商办物业有望率先迎来去库存“东风”。“我们在选择办公地点时，首先考虑的是产品，再次是地段，目前济南写字楼产品同质化严重，具有特色的产品会首先纳入我们的考虑范围。”许萍表示。从企业用房需求来看，区位优势、配套完善的中高端写字楼公寓项目将成为首先受惠者。

(楼市记者 陈晓翠 边艺)

### 专家论道

山东财经大学山东省房地产产业发展研究中心

孙大海博士：

### 利于商办去化 促进服务业发展

对于地产行业来讲，“营改增”并不是简单的针对房地产开发企业，而是涉及全产业链条的一项重大变革。虽然从宏观角度来讲“营改增”是一项减税政策，可以避免房地产服务企业与上游企业之间的重复征收，但是单纯从地产行业来讲，链条内的参与者在规模、性质、规范性等方面个体差异较大，尽管可以享受进项抵扣，但是也不能说房地产行业迎来全面“减负”。一般来说，房地产开发的产业链上参与各方有：开发商、总包企业、部品供应商、原材料供应商等，需要深入剖析整个系统的抵扣链条和影响因素，才能弄清“营改增”对行业产生的系统性影响。从长远看，“营改增”将推动建筑业生产方式的转变，促进建筑产业现代化快速发展，企业优化内部管理和控制，加快转型升级。

“营改增”政策将不动产纳入了抵扣范围，一定程度上有利于企业抵扣当期税额，但是现在很多媒体强调“企业将会加入抢房大军中”这未免有些夸大其词。“不动产所含增值税纳入抵扣范围”是指企业购置房产用于增值税应税项目，其购置房产交的税款可按规定计算出增值

税进项税额进行抵扣。“营改增”之后，企业的新增不动产可以抵扣，这在一定程度上将促进并扩大有效投资，在鼓励企业购买不动产进行税前抵扣。

初步来看，当前企业能够抵扣的不动产有三类：厂房、商业地产、写字楼。短期来看，企业可通过购置不动产抵扣增值税进项税金，意味着所有企业持有不动产的成本将降低，这样那些原本办公条件不好想要改善办公条件的企业，就有可能受此新政刺激而出手购置新办公楼；从企业资本运作方面来看，企业购置不动产在抵税的同时，可以作为固定资产进行融资，保障企业资金链条的正常运作，因此部分企业或将从这个出发点出发购置一部分不动产，这在一定程度上有利于去化商办类库存。

“营改增”之后由于企业可通过购置不动产抵扣增值税进项税金，一些中小企业在利好政策的刺激推动下选择“上楼”，这样一方面会提升城市服务业的整体形象，另一方面企业会减少持有不动产的成本，也有利于中小企业自身的生存和发展。

## 未来精装房或扩容

5月1日“营改增”将全面落地，对此，不少业内人士表示，这一举措或许会促使市场转型，精装房的市场比例有望进一步增加。

目前来看，房企成本主要有三大块：建筑安装及配套设施成本、土地出让成本以及财务成本。“营改增”之后，房企为了降低税负，会更多地考虑增加进项税额来进行抵扣，各家企业都有可能在既定的战略框架内进行税收筹划。其中，房企大幅提高精装修房比例将会是一种比较流行的方式，此举有利于取得更多的固定资产和物料的增值税发票，从而增加可抵扣数额。

据了解，目前在一二线城市，精装修住房比例已经达到新房成交总量的30%，“营改增”之后，房企开发精装房的所有进项全部可以抵扣，因此企业肯定会倾向于开发进项税额较多的楼盘类型。

目前山东省大力推荐精装修，而营改增的推出，对于已经在推行精装修的开发商比较有利。目前来看，万科的精装房比例高达90%，恒大、绿城也在大力推行精装修。

以济南为例，济南万科所有的在售项目都是精装修产品，如万科金域华府、万科金色悦城、万科幸福里等，而恒大的精装修也是声势浩大，如

恒大奥东新都、恒大龙奥御苑等项目。

但是，多数全国、山东乃至济南的中小房企，由于开发的多为毛坯房，如果因税负加重而不得不调整开发重点，企业极有可能面临一些转型压力，毕竟精装房对企业实力有更高的要求，精装房的高价也要求中小房企加快去化速度。

“相信随着营改增的实施，未来的一段时间，精装修产品可能是开发商更好的选择，市面上的精装修商品房将会增多。”业内一地产人士表示。

(楼市记者 刘万新)