

May
2016

5

关键词

营改增

“这两层办公楼是2016年5月份的时候买的,共有1000多平米。公司领导很早就有买房的想法,但种种原因一再搁置。营改增政策的出台实施可以说直接催动单位订房下单。”从事地产代理行业的许萍告诉记者。

2016年5月1日起,“营改增”试点范围扩大到房地产业,将企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围,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。

“营改增”后商业地产带来“红包”

企业买办公楼能抵税了

□本报记者 陈晓翠

“对于企业来说是件好事,尤其是当企业有改善办公条件需求时,成本会降低,同时由于纳入抵扣,也会刺激企业购置办公楼。”许萍表示。

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。

“政策的影响还是挺明显的,咨询写字楼的客群,尤其是企业、投资机构明显增加,营改增实施一周后,我们接待了一家金融机构,购买了4整层办公场所。”银丰财富广场置业顾问告诉记者。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。

位于高新区的一开发楼盘也得益于“营改增”,该项目负责人刘经理说:“去年4月底营改增政策出台的时候,到售楼处来咨询项目的客户就有增加,2016年5月执行首周,我们就成交了将近1000平米。客户也说得明确,就是通过购置写字楼减轻赋税,目前他们自己只用700平米足够了,剩下的准备出租出去,等将来企业扩大、需要的时候再自用。”

“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。”齐鲁不动产房产事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



区域标杆项目更受企业主关注

据山东财经大学房地产业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,众多房企正面临着商用物业去库存压力。

“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、全创业或是正在租赁办公楼的企业受到更大的触动,或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。

齐鲁不动产房产事业研究中心总监王松也明确地提到了品牌力、产品力对于项目销售的推动作用。“一般企业购买写字楼自用的同时,都会兼

顾投资的考虑。而品牌开发商更具有实力,先期开发项目也给予客户信心,一般品牌是客户选购写字楼的主要考虑因素之一;另外,企业购置写字楼一般都要求‘高大上’,帮助企业树立高端形象,所以区域标杆项目、拥有生态科技等特点的写字楼更能得到企业主的关注。”

“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。

四大行业“营改增”怎么征



建筑业

一般纳税人适用11%税率

小规模纳税人征收3%的增值税



房地产

房地产开发企业征收11%的增值税

2年以上(含2年)二手房交易免征增值税,不足2年的征收5%的增值税



生活服务业

征收6%的增值税

免税项目:托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务,养老机构提供的养老服务。



金融业

征收6%的增值税

免税项目:金融机构农户小额贷款、国家助学贷款、国债地方政府债等。

□网友评论

◎blackiron: 我现在糊涂啦,这个营改增到底是省钱还是加税啊!

◎回回-拉姆: 营改增的最大特点是减少重复征税,可以促使社会形成更好的良性循环,有利于企业降低税负。营改增可以说是一种减税的政策。

◎东168168168: 让炒房的梦破灭,解救实体经济。

◎扬韬: 营改增总算快大功告

成了,制造业的企业家才开始出来诉苦。怎么办?取消增值税?

◎BenderW: 你可以把它看作是一次大的改革,但它其实也是一种补课。

◎哎呦: “营改增”以后,减税了,减税了以后,它可能转为消费,又转为投资,它会刺激经济增长。

◎风吹麦郎: 小微企业我觉得获利最明显,我们再看那些制造型

企业,他们很可能由此获得好处。比如说他通常会用一个运输公司,以前运输公司这样的一个花费很难抵消到他的成本里,那么现在由于改革,花在运输上面的花费就抵入到他的成本里面。

◎小皮兜: 就产品来看,营改增利好大户型住宅,大户型住宅土地价值较高、装修成本大,抵扣较多,这就有利于改善型需求和三、四线城市“去库存”。

