

上有政策 下有对策

楼市深陷不降温怪圈



■ 本报记者 王 哲

3个月前,国务院出台了新版“国五条”,抑制频频冲高的房价。3个月过去了,房地产开发商依然因为高房价笑得合不拢嘴,刚需的买房人依然愁眉苦脸买不起房子,中国房地产依然身陷“高温”怪圈。

开发商与政策博弈

从各地出台的“国五条”细则来看,除北京等几个城市严格执行了关于二手房交易个税按个人所得的20%征收政策规定外,其他城市并未严格落实此政策。

虽然国内各大一线城市二手房交易量出现普遍下降,但是,房价依然呈上涨之势。以北京为例,五道口地段的“学区房”甚至报出每平方米近10万元的价格,这让普通百姓望而却步。中国社科院最新发布的研究报告甚至警告说:“住房供求已经失衡。”

二手房价格不降,新的商品房价格也在上调。以北京为例,虽然北京市政府之前曾出台了新的商品房价格不能高于之前的开盘价或者周边房价的政策,但是这显然没有太大作用,新商品房价格都远远高于此前的开盘价格。记者在北京几个楼盘了解到,常

润公馆,2012年开盘价格为2.7万元/平方米左右,现在开盘价格定在3.4万元/平方米。金融街·融汇,开盘价格在1.6万元/平方米,现在开盘价在1.8万元/平方米浮动。上述这些新盘价格都需要北京市建委审批,但是无一例外都被否决,这对买房人来说还是个好消息。不过,开发商也不是“省油的灯”,他们捂着楼盘不卖了。“我在去年10月份就关注金融街·融汇的楼盘,那时候销售人员说年前就能开盘,我等到现在了,这个楼盘还是没开,等到楼盘封顶就改成现房销售了,我哪买得起啊。”欲买新房的张先生对记者无奈地表示。

上有政策,下有对策,分拆房价也成为房地产开发商对付北京市建委出台的不许高过以往开盘价格政策的利器。

在北京房山,某房地产开发商近日抛出3栋住宅,吸引了大量买房人。购房者发现,楼价出现了新变化,原本精装的房子现在被分成了毛坯房价和装修价格,买房人需要签订两份合同。一套100平方米的三居,每平方米单价只有约1.6万元,总价为160万元,但每套房还需要强制缴纳35万元的装修费。整套房全下来价格为195万元左右。

房价拆分使买房人面临的最大困难是

首付款增加,贷款额降低。比如一套195万元的房款,按照国家首套首付30%的规定,买房人只需一次掏58万元的首付款。但装修和毛坯房分离后,购房人需要支付48万元的首付款和35万元的装修款,两者总计83万元,前后相差25万元。

中介出招逃20%个税

“现在,二手房买卖形势比‘国五条’出台前相差很多,以前,周末到我们中介看房、买房的人络绎不绝,现在的人流量比以前缩水了一半还多。”北京链家某门店销售顾问葛峰对《中国贸易报》记者表示,“北京刚需太多了,房子根本不愁卖,而出现这种情况的原因是,买房人都在观望国家政策,看看房价能否降下来。”

葛峰,作为北京链家房产一线的中介人员,在这个行业摸爬滚打了10余年,他对房价的把握、政策的敏感度远超一些专家。当记者问及现在房价是否较之前有所松动时,他笑着说,不满5年的二手房房价与之前相比略有上涨,而满5年唯一住房的话,价格都有上涨的趋势,因为可以免交20%的税费。

“对于不满5年的房子缴纳20%税费这点,也不是绝对的,有许多方法可以避免税或者少缴税。”葛峰对记者说,“缴纳20%个税不是按照成交价格合算的,而是按照房屋的网签差价收取20%的税费,所以可以将买房人的网签价格做的与卖方当时买房的网签价格相同或者接近,这样,买房人就可以节省或者不缴纳这20%的个税,不过,这就要求买房人有较多的首付款作支撑。”

据了解,包括北京在内,几乎所有城市房屋登记系统上线时间均不长,不少诸如老公房、房改房等“大龄房源”的核价难度很大;而由于“阴阳合同”不同程度存在,公平核价也并不容易。此外,住房购买、装修和使用过程中涉及多项支出,若要准确界定“转让所得”,也有难度。

“所以,彻底执行缴纳20%的所得税,还是有一定的困难。”葛峰对记者表示,“不过,我们门店对二手房销售都是按照国家的政策执行,有一些小的中介确实不收取20%的个税,他们有的通过修改购房买票时间等方法,把卖的房子包装成满5年的房源。这种做法虽然可以避税,但毕竟违法,风险很大。”

在走访中,记者还发现,从3月底至今,

北京、上海、广州、深圳等35个城市发布了各自的实施细则。针对20%个税政策,除北京明确规定自4月1日起实施外,绝大多数城市仅重申了国务院文件的要求,并未说明何时开始实施;合肥、南京、郑州等地则干脆没有提及。

需要建立房产长效机制

目前,房地产行业流行这么一句话:“十年九调,越调越涨”,虽然政策的出发点是好的,但理想很丰满,现实很骨感,老百姓对高房价依然不满。

上海德佑地产市场研究部监控的数据显示,4月份,上海市商品住宅成交面积为90.3万平方米,环比下跌41.3%,成交均价为23914元/平方米,环比上涨4.4%。德佑地产副总经理刘伍洋表示,随着新政落地执行,市场购房热情有所回落,二手房市场短期内的快速退烧也影响整体楼市的成交,综合因素导致4月成交量成为“除了2月份春节销售淡季以外的近半年最低点”。

虽然全国各大城市的房产交易量大幅下降,但是,房产价格未见松动。

对于现在量跌价升的形势,爱居房产公司总监宋立对记者表示,房地产牵涉的行业太多,房价短期内还不会降下来,如果政府出台的措施能严格执行,应该会起到抑制房价上涨的目的,但是降多少就不一定了。

在中国旅游地产服务集团副总经理王路看来,政府对房地产市场的调控犯了一个方向性的错误,“目前的这些计划性措施,实际上反而起到了让房地产开发商卖出更高价格的作用。”他认为,政府用错误的计划性调控手段对待相对市场化的房地产商品住宅交易市场,但在关键的土地供应市场上没有限价,土地供应规模也没有放开,生产成本不断上升,再加上销售价格人为限底,银根又持续紧缩,反而加剧了供应短缺,限价变成了刚性涨价。

近日,有消息称,政府正就楼市调控长效机制进行相关调研。业内人士表示,调控不能只是一味地限制房价及购房需求,而应该在加快土地供应、改革土地财政等方面做出制度安排。

特别报道

银行业将目光转向网络金融及移动银行业务

■ 本报记者 王 哲

“2012年度,中国上市银行盈利增速进一步回落,与此同时,银行业已将目光转向网络金融、电子商务、移动银行这些新的领域。”日前,安永中国在其发布的《中国上市银行2012年回顾与展望》报告中做出上述表述。

安永大中华区金融服务银行及资本市场主管合伙人蔡鉴昌指出:“电子商务的快速发展、第三方支付平台的涌现对中国银行业既是挑战也是机遇。银行业有望以此为

契机,加快系统升级改造,提升客户体验,利用新的技术促进金融创新。特别是对于移动银行业务,银行转向着重发展满足客户对服务实时性、便利性及快速有效性等需求的服务,同时加强安全保障措施以维护客户数据和信息安全。”

安永大中华区金融服务首席合伙人陈凯表示,中国银行业亟须转变经营机制,除了产品和业务创新,还应包括制度和管理创新。

报告还显示,尽管受监管机构要求商业银行规范收费行为的影响,但是,2012年,17

家上市银行的手续费及佣金净收入仍保持了12%的增长,其中,理财业务的贡献明显。对此,安永金融服务部合伙人许旭明称:“监管机构已推出了一系列措施,例如2013年3月份发布的《中国银监会关于规范商业银行理财业务投资运作有关问题的通知》,要求银行转换理财业务的资金池运作模式,对银行的信息系统功能、产品管理职能、信息充分披露等提出了更高要求。未来,理财业务有望在更加规范的环境中发展。”

此外,安永相关负责人指出,2012年,中国地方政府融资平台贷款及房地产贷款比

上一年度有所下降,调控效果逐步显现,但仍需关注资金是否通过银行贷款以外的其他途径流入地方政府融资平台及房地产市场,从而影响调控政策的效果。

据了解,2012年,中国内地17家上市银行盈利继续保持增长趋势,净利润合计人民币10407亿元,但增幅从2011年度的29%回落到17%,下降了12个百分点。

商情聚焦

美国烈酒出口倍增 中国市场仍受宠

■ 本报记者 胡心媛

因为传统的欧美消费市场受到冲击,新兴市场成为洋酒出口的重点目标区域,尤其是中国,已成为洋酒制造商最为瞩目的消费市场和出口目的地。在日前举办的2013中国酒业市场营销高峰论坛上,记者了解到,2012年,中国酿酒行业完成进口额29.75亿美元,同比增长20.6%;2012年,进口总额是出口总额的4.1倍,贸易逆差显著。

值得注意的是,在中国酒类行业的进口份额中,美国酒业名列前茅。在经济复苏周期中率先回到正轨的美国酒业,成为出口倍增计划的积极执行者。根据美国名酒委员会的统计,过去10年中,美国的烈酒与红酒行业产量增长超过30%。尽管在2008年至2010年间该增长速度有所放缓,但最近两年的迅速反弹,使该行业的整体增长速度保持稳定。仅烈酒产量的增幅,

目前已保持在年均5%左右。

杰克·丹尼威士忌酒的酿酒师杰夫·阿奈特表示,金融危机后,他们所产的酒在美国销量下降,但出口量迅速增加,几乎一半会出口到美国以外的地区,巴西、印度、中国等成为主要出口国家。

中国酒类行业资深咨询顾问闫建忠告诉《中国贸易报》记者:“加入WTO后,中国进口威士忌的关税已经从2000年的65%降低到目前的10%。和10年前相比,出口到中国内地的美国烈酒增长了7.5倍,出口到香港的则增长了5.4倍。2012年,美国威士忌酒10亿美元的出口额中,中国占了大约430万美元的份额。”

记者了解到,目前,中国在美国烈酒整体出口市场中排名第25位。

进口提醒

风向标

韩国手机配件商 加快进军中国

大韩贸易投资振兴公社日前表示,已与中国中兴通讯股份有限公司达成合作协议,帮助韩国中小企业获得与中兴通讯开展贸易合作的机会,以推动韩国手机配件中小生产商走向海外。另外,韩国知识与创造风险投资公司会提供资金方面的支持。

日本举新政推中小企业 投资海外

为了扶持本国中小企业投资海外,日本政府将在一些经济发展前景较好的发展中国家设立支援组,与当地的日本大使馆、商会议所、律师事务所、金融机构以及人才派遣公司等携手,向企业介绍工厂、办公场所、人才派遣公司、金融机构等,使企业能够迅速便捷地聘用到人才以及筹措到资金。支援组计划于7月前在中国、菲律宾、印尼、越南、泰国、缅甸、印度、巴西等8个国家设立。

印度或将每月进口 100万吨铁矿石

印度矿山工业联盟主席称,尽管印度此前长期拥有世界第三大铁矿石出口国的地位,但是,印度将可能在本财年每月进口100万吨铁矿石。据悉,印度政府打击非法开采导致国内矿石产量下降,价格上升,铁矿石出口税上调至30%亦对此产生一定影响。

印度曾是中国主要的铁矿石来源国,但由于政府打击非法开采,禁止在卡纳塔克邦开采矿石,近18个月以来,中国从印度的铁矿石进口份额大幅下降。

越南将增加从中国购电量

越南电力集团(EVN)近日表示,预计5月份的电力负荷或达3.8亿度/天,最大功率在1.93万兆瓦至1.95万兆瓦。因此,月内,EVN将最大限度地开发煤电、气电资源,并根据与农业与农村发展部、水利总局以及各地达成的调节计划开发水电资源,以确保5月和6月的发电计划。同时,根据区域负荷条件和电压质量,越南还将最大限度地从中国购电。

(本报综合报道)



(上接第1版)

经贸合作领域更广泛: 签约总额逾4000亿元

据王毅介绍,目前,重庆42个区县开发区开放平台共报送签约项目334个,引进外资165.6亿美元。比较重要的项目包括中国长城资产管理合作项目、江北区观音桥商圈城市综合体项目、长寿化工园区生产工业气体合作项目、重庆高新区巨腾国际电机机壳生产项目、保税港区现代商务流项目、铜梁县动漫产业园区项目、武隆县环保动力汽车项目等。同时,重庆也收到了国外采购清单78亿美元,涉及IT、装备等8个领域。

本土品牌融入国际化: “重庆造”成进口消费展亮点

今年“渝洽会”共设投资促进、全球采购和进口消费3大主题展。许多跨国公司携新产品新技术参加此次“渝洽会”,而“重庆造”产品成为本次进口消费展的亮点。王毅告诉记者,在这次进口消费展上,长安集团推出环球首发致尚智能新车,沃尔沃S40等近10款新车,红岩推出全球最大马力的牵引车和环保型渣土车,重庆制造的直升机也首次亮相本届展会。

今年,美国、英国、意大利等均首次组团参展,他们带来红酒、咖啡、皮鞋、服装、箱包等高端消费品。吉林省充分展示了东北人参、大豆、粮油等名优产品,浙江也推出特色小商品、小家电,而重庆各区县则侧重于全面展示投资环境和美丽的山水城市形象。

此外,本届“渝洽会”还将举办13场专题经贸论坛。

供求信息

(以上信息仅供参考)

中国公司收购进口品牌电气设备

佛山市菱龙机电设备有限公司长年大量收购欧姆龙、三菱、松下、恩基斯等品牌进口工控余货,新旧不限。

联系人:朱东冬
电话:0757-82823301
电子邮箱: thisislinglong@gmail.com
地址: 广东省佛山市禅城区
(信息来源: 中国商务部中国商品网)

中国公司供应蔬菜切丝切片机

山东省诸城市大洋食品机械厂专业生产油炸薯片、薯条加工设备、果蔬清洗(脱皮)切割加工设备、大蒜加工设备 etc 等50余个品种。

联系人:刘红娟
电话:0536-6019298
电子邮箱: dyspjx@126.com
地址: 山东潍坊诸城市北环路514号
(信息来源: 中国商务部中国商品网)

埃及国家铁路公司采购火车部件

近日,埃及国家铁路公司采购部公开招标采购火车部件,详细信息如下:

招标文号:321G8/2/1973
采购物品:火车车厢自动耦合器及其配件
标书价格:2000 埃镑
预付定金:4000 埃镑
截止时间:2013年5月29日
联系地址:Railway Building 5th floor, Cairo
(信息来源:中国驻埃及使馆经商处)

佛得角求购客运巴士

佛得角政府公布采购项目,其中,佛得角大学求购客运巴士一辆。

Email:elsa.simoed@adm.univc.edu.cv
(信息来源: 中国驻佛得角使馆经商处)

(以上信息仅供参考)