



【楼市瞭望台】

大鳄都在“解套”地产 中小开发商们该怎么办？

3月17日,恒大集团在广州总部宣布,旗下互联网金融平台“恒大金服”正式上线。据了解,恒大金服拥有保险经纪、保理等相关金融牌照及业务经营资质,将利用互联网平台为用户提供互联网支付、基金支付、预付卡、基金销售等金融服务,包括但不限于理财、保险销售、基金销售、第三方支付业务及其他企业资产投资。

作为传统的资金密集型行业,地产与金融业的联姻一直广泛而密切。甚至在地产业内有一种说法,只有涉足金融,才算是彻底的转型。因此,在国内地产一线阵营中,除了恒大之外,万达、绿地等开发商都在转型做

金融业务,万科近期也表露出转型做金融的诉求。

其实,最近几年,作为中国地产大佬之一,恒大在“解套”地产业方面是走得最远的。先是恒大足球,然后是恒大冰泉、恒大粮油、恒大畜牧等,这次又是恒大金服。

从恒大的一系列大手笔动作中可以看出,在从单一地产开发企业向业务复合型企业的转型上,恒大的多元战略十分明显,甚至恒大已经给自身定位为“致力于打造中国最全最大的民生产业生态圈”。

恒大在地产领域的逐渐“解套”,使得自身在未来的发展中会更加稳健。但

同时,这一系列具有标杆作用的动作也让一些中小开发商变得恐慌:恒大都转型得这么彻底,作为资金有限的中小开发商,在地产市场仍处于艰难之中的大环境下,未来之路究竟在哪里?

仅就河南市场而言,目前除了建业等少数几家开发商在多元化的发展中步子较大外,绝大多数开发商目前仍然在坚守着地产市场,这并不是说他们不想转型,而是不能。

其实,我倒觉得,作为中小开发商,完全没有必要去“解套”地产,相反,还要把地产业往深里做。为什么呢?因为我认为,中国地产行业的成长周期还远远没有结束,目前的市场调整只是产业升

级下的阵痛。在这个阶段,如果只满足于会盖房子,空间自然是越来越有限的。就像是一台电脑,我们不能简单地只满足于传统的PC机,而是要不断地给它换芯片,升级到平板、智能,才能够满足消费者的需求。

所以,现在做地产,不仅要懂得盖房子,还要能够整合资源,搭建平台,提供生活方式,以及产品的创新。比如万达开发了城市综合体模式,在全国各个城市推广,迅速做成地产业的老大。而这样的机会,其市场还存在着巨大的开发空间,而且远远超过目前的开发商们对地产市场的想象。

范建春

遏制房价暴涨一线城市要守住底线

对于政府来说,关键是守住调控的底线,不向投资投机力量提供房贷、税收等政策支持,对于市场自发的购房行为,则完全可以交给市场来解决。

去年底至今,在短短几个月时间里,以深圳为代表的一线城市房价出现疯涨,引起舆论高度关注,在刚结束的全国“两会”期间,多个国务院相关部门负责人对此发表了看法,表示政府将采取有力措施收紧调控。日前媒体调查发现,随着深圳相关机构近日摸底调查首付贷、清理“众筹炒房”业务,一些二手房房主开始削价抛售房屋。

这轮一线城市房价暴涨,一个不容忽视的市场背景是国内展开了房地产去库存的行动,政府相关部门在房贷、税收等诸多方面出台了扶持政策。同时,随着货币政策开始偏向宽松,市场流动性十分充沛,大量资金通过各种渠道流入房地产市场后,投

资投机力量的炒作有了便捷条件。政府出台房地产扶持政策本是针对去库存的,为什么在去库存压力甚重的三四线城市尚未发生作用,反而引起了并无去库存要求的一线城市房价“异动”?货币政策趋向宽松本是为了支持实体经济,为什么首先成为推动房价暴涨的动力?

这种状况的出现,只能说明一点:一线城市的政府相关部门在房地产市场的调控中未能守住底线。在市场流动性充沛的情况下,一些机构开始推出向购房人提供首付贷的金融服务,这种类似于曾经引发全球金融危机的美国次级房贷的工具加剧了市场炒作,而购房人一旦资金链断裂,可以轻易地以断供将危机转嫁到金融机构,一旦蔓延开来,很容易触发全局性的金融危机。政府对金融机构负有监管责任,对于向购房人提供首付贷的机构,地方政府必须坚决

制止,对造成后果的机构还应采取必要的惩处手段。

守住底线只是政府在调控房地产市场中的一个方面。与此同时,政府的调控还应该尊重市场。一线城市房价之所以能够暴涨,说到底是由这些地区丰富的市场资源决定的,投资投机力量也正是看上了由此产生的巨大需求才进入的。这种状况的改变需要全方位的深化改革,这也决定了以遏制房价为目的的调控很难奏效。因此,对于政府来说,关键是守住调控的底线,不向投资投机力量提供房贷、税收等政策支持,对于市场自发的购房行为,则完全可以交给市场来解决。只要守住了底线,投资投机力量得不到来自房贷、税收等方面的任何支持,其炒作的力度就将大为减退,也就不可能在房地产市场里兴风作浪了。

作者:周俊生 来源:京华时报

2016 亚星集团谭维维、黑豹 摇滚音乐会 召开新闻发布会

3月20日,亚星集团在亚星金运外滩举行了“星光闪耀 劲豹维来”演唱会的启动仪式。据悉,届时摇滚女王谭维维和摇滚老炮黑豹乐队,将献唱中原,亚星集团,为本次音乐会的独家冠名商。

亚星集团总裁王继正,围绕此次活动活动的意义以及亚星集团的发展历程做了精彩的致辞。亚星集团营销中心总经理段昭利,对亚星集团旗下各个项目进行了更进一步的解读。

亚星集团,23年来,从上街到郑州西南,再到如今的大运河都市区,一步一个脚印,给大家带来都市生活的另一种选择。2016年,亚星集团将全面发力,亚星盛世、亚星金运外滩、亚星锦绣山河、亚星江南小镇、亚星时代广场五盘联动,合力打造人居建筑,赋予亚星业主生活更多的可能性,给城市生活一点颜色,引领全新的都市生活方向。赵娟

二手房交易暂无需担心营改增

上周五,国务院常务会议宣布营改增全面实施进入倒计时状态。由于房地产行业被纳入本次试点,适用税率为11%,加上两会期间国税总局局长王军曾明确表示,本次营改增方案将首次涉及自然人缴纳增值税征管,比如个人二手房交易,社会舆论对个人自用住房在5月1日之后上市交易,税费负担是否将加重产生了很大的疑问。

很多人担心,现有的二手房交易营改增之后,按总价5.5%征收的营业税,未来会不会转为按差额的11%计征。这个问题波及面广,且税费条例又非常复杂,因此也产生了很多误解。以笔者对财税的了解而言,这种担心可能属多余。

首先从征收对象来说,房地产企业和自然人在税法上来讲是两个概念。以最简单的逻辑来说,房地产企业是指商品房的生产者,整个生产过程涉及土地、建筑材料、人员等各种生产要素的采购。而买卖二手房的自然人,则是商品房的使用者,整个买卖过程中的当期进项抵扣额是无法核定的。因此,二者的纳税人身份是不一样的,房地产企业

通常是一般纳税人,个人则是小规模纳税人。根据增值税暂行条例,小规模纳税人采用简易计税法,税率也只有3%。

其次从原理上来说,增值税也不适用自然人自用房的增值部分。增值税是以商品在流通过程中产生的增值额作为计税依据而征收的流转税,而二手房买卖实际很难区别哪些房源来自个人自用住房,哪些房源来自炒房客,或者二者兼有。我们也知道,二手房买卖除了要交营业税,还要交个人所得税。如果营改增对于个人自用住房而言是对增值额征收的话,那么个人所得税是否应该取消呢?很显然,这是不可能的。

因此,未来即便营改增要覆盖二手房交易,当前的税费基本框架也会沿用下去。比如,个人首套,或者持有年限的房屋营业税减免政策应该会沿用下去,否则二手房交易的实际税费负担肯定会加重,这不符合营改增试点“只减不增”的大前提。另外,当前的二手房交易税费制度实际鼓励个人长期持有住宅,而非短期倒卖加重市场泡沫,这也意味着营改

增不会单纯以增值额计税,因为按这个路子走长期持有自用住宅的个人税收负担会加重,反而会鼓励短期炒卖加重市场泡沫。

最后读者如果有心,其实可以发现个人二手房不会受到此次营改增试点扩大影响,最直接的证据来自财政部和国税总局的答记者问。上周五两部委的答记者问中,明确提到新增试点行业“涉及纳税人近1000万户,是前期营改增试点纳税人总户数的近1.7倍”。这个量级,不可能意味着全社会所有的存量二手房都纳入了5月1日铺开的试点范围中。

笔者以为,个人二手房交易进入营改增范围,至少应该在增值税暂行条例正式升格为法律之后。因为即便是小额纳税人且只适用简易征收办法,其中涉及的数据规模也将大大超出当前的营改增试点。另外一个可供参照的时点是,国土部门全国统一的不动产登记信息最快也要在2017年才能实现共享和可查询,而这个数据库显然是未来计税的重要依据。

作者:罗克关 来源:证券时报

银基国际旅游度假区 二七万达城市展厅开放

3月19日,银基国际旅游度假区二七万达城市展厅盛大开放。活动当天,近3000位新老客户与社会各界精英人士,及媒体嘉宾共同见证了本次开放盛况。

精彩的节目表演,丰富的礼品设置,极具时尚感的内部装饰……纵观本次展厅开放,无论是从展厅上的人文布置,还是活动环节上的大力投入,抑或是现场的大量人群,这些都足以彰显了银基集团23年的品牌实力,及银基集团对进军文旅地产的坚定信心。也更有无数的理由相信银基,在不久的将来为我们呈现一座能够承载一亿人欢乐梦想的度假殿堂。

据悉,银基湖语墅149~208㎡临湖叠墅、220~389㎡双拼私墅、116~173㎡花园洋房、71~154㎡瞰景洋房,正在前期火热咨询中,欢迎品鉴。赵娟