

“名人、名企、名盘”荣耀加冕

齐鲁地产“三名”颁奖典礼盛大举行

伴随着劲歌热舞的精彩演出,齐鲁地产“名人、名企、名盘”各奖项依次颁出。8日晚济南山东剧院流光溢彩、星光璀璨,2010中国(山东)住交会第七届三名颁奖盛典在此盛大举行,省内的地产大腕、知名开发企业代表与近千名观众汇聚一堂,观礼“山东地产奥斯卡”,接受省内最高档次地产荣誉的颁奖。大众报业集团和齐鲁晚报、生活日报主要领导为获奖企业代表颁发了奖杯。

“三名”花落地产名家

颁奖典礼上,来自空政歌舞团、前卫歌舞团、山东省京剧院、齐鲁晚报艺术团等文艺团体的知名演员表演了精彩的节目,劲歌热舞让人感受到了“山东地产奥斯卡”、“山东地产节”的欢乐激情。伴随着精彩的文艺演出,齐鲁地产“名人、名企、名盘”各奖项依次颁出。其中,马

莹、王明春、刘伟、刘序勇、刘荣捷、陈岭、徐东芬、谈朝晖、袁相平、盛峰等十位地产企业老总荣获2010中国房地产(齐鲁)十大风云人物的奖项。

“2010中国房地产(齐鲁)名企大奖”则被恒大地产、保利置业、中海地产、绿地置业、海信地产、海尔绿城、鲁能地产、北大资源、阳光壹佰、重汽地产、鲁商置业、天鸿置业、力高地产、中铁十局地产、火炬集团、齐鲁置业、鲍德房产、天业地产、祥泰实业、银丰地产、康桥置业、三鼎房产等获得。

中海·奥龙观邸、南益·名士豪庭、恒大名都、绿地新里·卢浮公馆、鲁能领秀城、尚品·清河、海尔绿城全运村、重汽·翡翠东郡、天鸿万象新天、山水泉城、火炬东第、逸城山色、现代逸城、蓝石·大溪地、炫立方、凯旋新城、凤凰山庄等楼盘被评选为“2010中国房地产(齐鲁)名盘大奖”;南益·名泉春晓、

重汽·翡翠清河、保利·海公馆、中海国际社区等新项目荣膺2010中国房地产(齐鲁)期待楼盘。此外,还有众多项目荣获单项奖。

“地产奥斯卡”

重启新里程

“中国(山东)住交会名人、名企、名盘”,是山东房地产行业的最高荣誉,被誉为“山东地产奥斯卡”、“山东地产节”。历年来获得“三名”桂冠的人物、企业和楼盘,都是山东房地产业界的领跑者,为山东房地产行业做出了巨大贡献,以其企业实力和精品项目赢得社会的认可和尊敬。

近年来,山东的地产开发和竞争格局发生了巨大变化,一线房企大幅进驻,形成了本地房企、省内房企、全国性房企激烈竞争的局面。本年度的“三名”入围榜单中出现了不少大鳄的身影,更多

的一线地产品牌开发商与本土地产企业共同站在了“三名”颁奖的舞台上。经过历时一个多月的资料提交与专家

评审,无数读者和网友的热心参与、数十名专家的认真评审,50家全国主流媒体的共同见证,“2010中国(山东)

住交会三名评选”榜单尘埃落定,8日晚的颁奖典礼为本年度获奖者隆重加冕。

(楼市记者 郑勇山)



资料片

“红名单”倒逼 78 家央企

或加速寻找退地接盘者

□汤白露

最近,有关监管机构向商业银行下发的一份房地产央企“红名单”,引发了巨大漩涡。“红名单”其实是在支持国资委的清退政策,引导78家非主业地产央企有序退出。”12月6日,一位接近国资委的权威人士对记者表示。

据记者了解,监管机构要求分支行只对名单中的16家房地产央企提供授信额度。而针对除了16家之外的房地产央企,存量贷款要采取保全措施,尽早回收。此外,存量到期收回的,项目贷款无法续贷。

清退关键在于

“项目退出难”

监管机构直接向商业银行下发房地产央企停贷“红名单”,尚属首次。市场人士认为,这跟央企退出房地产的进展滞后有关。

今年3月18日,国资委针对下属78家央企发布“清退令”,至今已有8个多月,仅有中远集团、中国航天、中石化、中石油等7家央企挂牌转让不足20家地产子公司的股权。余下71家非地产主业央企下属200多家地产

子公司至今未见退出迹象。

记者从产权交易所查阅公告发现,上述7家央企挂牌转让地产子公司,接盘者寥寥。成功转让的仅有航天科工集团的北京金中都置业公司项目、中石油北京都市圣景地产等2个项目。

对此现象,上述接近国资委的权威人士指出,缺乏市场资金接盘,也是导致央企清退进展缓慢的关键因素之一。

该人士指出,目前78家央企的地产清退分为两大部分,一部分是股权退出,另一部分是地产项目。“清退难点在于地产项目如何退出,目前很多地产项目正在开发建设之中,退出难度很大。”

对于股权项目退出,相对则较易操作,即资产清算之后打包,然后在产权交易所挂牌转让。若有社会资本购买,该部分地产股权则顺利成交。

“目前比较头痛的是正在开发的地产项目。如果强行退出,部分项目将面临暂停的风险。”某退出地产的央企子公司的一位负责人告诉记者。

“清退央企”

面临资金链风险

日前,上述房地产央企

“红名单”正在银行系统内部传阅。

据有关人士透露,监管部门在通知中明确要求,严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。同时,国有资产和金融监管部门要加大查处力度,商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。

对于上述通知,业界认为是在进一步推动78家央企加速清退。“监管部门下发的‘红名单’,其实是在支持国资委的清退政策,引导78家非主业地产央企有序退出。”上述接近国资委的权威人士对记者表示。

该人士认为,既然国资委已经发布清退令,并详细列出了16家地产主业央企与78家央企的退出名单,表明监管政策已经明朗。目前的问题是执行层面。

据记者了解,监管机构是把上述“红名单”直接下发给商业银行,再由商业银行与78家央企逐一沟通,目的在于,给商业银行下放停贷权,严格针对78家央企的地产项目进行停贷。

“至于停贷,这是银行与央企之间的事情。一旦停贷,78家央企的地产项目将面临

很大的资金问题,这也将迫使央企想办法寻找接盘者。”上述接近国资委的权威人士说。

市场人士认为,银行停贷将引发资金链紧张,从而率先危及78家央企中的资金薄弱者。这将带来多方面影响。其一,资金薄弱者将加速转让地产资产套现;其二,房企现金回笼压力越来越大,部分在建项目很可能暂停;其三,将

引发部分非地产主业央企的“退房潮”;其四,加速房地产业并购重组潮的到来。

由银行停贷引发的“多米诺效应”,将给16家以地产为主业的大型房企集团打开并购之门。问题在于,面临资金不足的问题,这16家地产为主业的央企是否愿意接盘呢?“16家地产主业央企是否接盘78家的退出资产,

在政策监管上这是允许的,国资委的政策并没有对此限制。”上述权威人士说。

另据记者了解,78家央企即将退出的地产资产中,不乏盈利能力强、土地储备丰富的企业。现在商业银行通过停贷的方式,“倒逼”央企清理这些优质房地产业务,或将从根本上扭转无人接盘的局面。

(据每日经济新闻)

人民日报：稳推房产税试点

“十二五”规划建议提出,研究推进房地产税改革。12月6日,人民日报17版以半版篇幅刊登题为《积极稳妥推进房产税改革》的专访文章,用数据阐述房产税开征的影响,并论及一系列操作层面问题。文章说,“房产税开征与房地产价格为负相关,但中长期对房价的影响有限”。

该文专访对象是国务院发展研究中心金融研究所研究员巴曙松,后者曾多次参与相关政策的咨询。

增量征税? 存量调控?

《积极稳妥推进房产税改革》一文发表的同一天,经济观察网随即援引权威渠道的消息说,“房产税将于2011年年初试点”。报道指出,试点城市包括上海和重庆。而两个城市的试点方案也有很大差别。重庆的房产税偏重对高档房、别墅的征收,存量和增量均包括在内。而上海的方案针对新增一般房地产,且按人均面积做起征点考虑。

房产税是对增量征税还是存量调控,业界一直存有争议。增量房产的原值与评估值非常接近,有利于征收,而存量房的原值与评估值差距非常大,进而对评估值的确定提出了更高要求。此前外界预期,房产税将对新购房产进行征税。

巴曙松在人民日报上的表述是,“房产税一般以不动产的评估值为计税依据,需要有健全的不动产评估机构、科学的评估标准和高水平的评估手段;同时,税收征管体系也需要进行调整。”

巴曙松说,当前,房产税开征的主要障碍在于目前中国的税收征管机制与房产税的征收技术环节不能顺利对接,即地税局如何才能把房产税收上来;还在于对居民或家庭征收房产税存在一定的征收技术难题,而且短时间内难以解决。

“由于各地经济发展水平各异,房地产发育程度很不均衡,要在统筹规划的基础上,授予地方政府在具体的征收细则、征管办法等方面一定的权力,由地方政府因地制宜,分散决策,制定适合当地情况的具体实施办法。”巴曙松这般建议。

据经济观察网报道,目前财政部和国家税务总局正在对《房产税暂行条例》进行修订,以符合对居民自用房的征税。而试点城市也正在抓紧完善试点方案。“设计中的房产税的税率为累进税率,房屋价值高、人均面积大的房屋其税率更高。”

中长期对房价影响有限

巴曙松特别引用了一系

列实证研究的数据,阐述房产税改革试点对楼市的“微量”影响。巴曙松说,假定按对房地产保有环节税收进行调整,研究的结果是,开征房产税对商品房价格的影响系数从中部、西部、东部到全国,分别为0.1018、0.0818、0.0618、0.0479;对商业用房价格的影响系数分别为0.0512、0.0271、0.0187、0.0069。实证研究的结果表明,房产税开征会使房价微量下跌,房产税开征与房地产价格为负相关。

“由于税收的本质使得房产税在房价供求方面不能成为决定性因素,中长期看,开征房产税对房价的影响有限。”巴曙松说。

巴曙松同时提到,从财政收入上看,根据模拟研究的测算,房产税开征,对宏观经济运行的影响十分有限。

巴曙松提醒,要明确房产税改革的主要目的是完善房地产税制,促进房地产业的正常发展,并为地方政府提供稳定的税源。不能因为房地产或宏观调控需要而让房产税承受过多的职能,同时也不能一味强调提升税收水平,而忽视对房地产相关税种的合并以及税收水平的合理减少和下调。

“总之,推进房产税改革,必须审慎积极稳妥。”巴曙松最后总结道。



资料片