

不动产纳入抵扣范围

# “营改增”后楼市谁受益

从今年5月1日起,备受关注的“营改增”将扩大试点行业范围。其中,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业四个行业将纳入营改增试点范围。自此,现行营业税纳税人全部改征增值税,其中建筑业和房地产业适用11%税率。业内人士认为,营改增的推出对地产行业短期内不会带来剧烈变化,但未来将产生深远影响。其中,营改增鼓励所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣,这对从事商业地产开发的房地产企业来说,对房地产业尤其商业地产的去库存起到促进作用。



## 能否为房企减负

“税负过重一直是开发商多年来的痛点之一,”一位地产商表示,近年来随着地产行业毛利率不断走低,房企压力不断加大。

泰禾集团董事长黄其森认为,目前,绝大多数地方房地产利润率已经严重下滑,甚至部分企业出现亏损,还是按原定的税率确实让企业不堪重负。建议各地结合当地房地产的经营状况,确定合理的土地增值税预征率。本次营改增根据官方表态,是一项重要的结构性减税措施,但是否将为企业减税将要看具体情况而定。

一家机构曾就此做出了专项调查。该机构选取了主营业务为房地产开发且资产总额排名靠前的上海房企为样本,采用这些公司2014年的财务数据。测算结果表明,全行业实施增值税后,10家上市公司中,有4家出现税负减轻的情况,其余6家均为税负增加。

该研究显示,营改增房企适用税率从5%的营业税率变更为11%的增值税税率,企业只有拥有足够可

抵扣的进项税额,才能保证税负不上升。在消费型增值税下,企业外购的生产资料和固定资产支出越多,可抵扣进项税额就越多。而如果人工成本、财务费用等不可抵扣项较多,营改增的减税效果越小。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,总体上房地产营改增有助于房企减轻税负,相对应企业的利润率也会因为税负的降低而提升,这将为处于转型期的房地产企业提供缓冲期。

## 商用物业将受益

值得关注的是,营改增后所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。业内人士评价,该项措施对于所有企业而言都将是利好因素。尤其是当企业改善办公条件购置办公楼时,购置办公楼的成本会降低。该举措也会刺激企业购置办公楼改善办公条件的消费预期。

资料显示,目前全国有2亿平方米左右的商业地产,众多房企正面临空前的商用物业去库存压力。营改增的落地将有望促进写字楼库存去化。

同时,受该措施影响,不动产尤其是房地产项目大宗交易成本会降低,也将促使土地、项目收购,加速房地产行业整合。

张宏伟表示,企业作为逐利的主体,势必会在基本面较好的城市投资购房,促使北上广深一线城市及其周边经济基本面较好的城市继续向好,其他城市由于仍然有去库存压力,不会到市场基本面不好的城市投资。

## 推高土地价格?

“房地产格局的重大变化,几乎都是和税制紧密相连。房地产营改增,对房企来说短期体现为税负下降,但长期则体现为地价上涨。”华泰证券分析师认为,目前营改增试点期间,对房地产行业短期的影响并不大,但试点到期之后正式推行时是否会有新的变化则需要关注。长期来看,营业税占地方税收比重高的省市需要逐步出台应对措施,特别是在地方政府平台杠杆加足了了的省市。2007-2011年,有9个省市对营业税十分依赖,营业税占地方税收比重都超过了40%,其中包括北京,达到41%。

业内人士分析,当前行业毛利率平均20%左右。其中,人工成本、大宗原材料价格没有大幅上涨的情况下,毛利率下降的根本原因来自于地价上涨。尽管在三四线城市土地出让已经大幅减少,但是从一线城市来看,超过周边二手房一倍的楼面价地块必然会推高最终的房价,特别是在当前一线城市的土地供需严重不匹配的情况下,这也会加大地方政府对房地产的依赖。

可以预见,营改增很可能加大地方政府对“土地财政”的依赖,由此,土地成本将进一步上行,届时推动房价上涨的局面很可能继续在一线城市上演。从长期来看,营改增将减少新入市的投资性需求,房价变化更趋平稳。

业内人士表示,营改增对企业投资楼市确实会有助推作用,但营改增并不是楼市税收政策调整的终点,后续有关房地产税的改革还会逐步推进,尤其是房产持有环节的征税,后续仍将深化改革。受此影响,楼市格局也将变得更加复杂多变。

北京商报记者 董家声

## 远洋

### 2015年核心净利率筑底回升



日前,远洋公布集团截至2015年12月31日年度的全年业绩。回顾期内,集团业绩平稳,实现营业收入人民币308亿元,毛利人民币63.5亿元,净利润为人民币23.8亿元,每股基本盈利为人民币0.284元,核心净利率同比上升10%。

据了解,远洋全年协议销售额约人民币405亿元,同比保持稳定。远洋新增土储集中在一二线城市,战略布局更趋完善。

小编插话:去库存成效显著,销售质量大幅改善。

## 泛海控股

### 25亿收购及增资万达影视



3月22日,泛海控股股份有限公司发布对外投资进展公告称,此前公司拟以10.58亿元收购万达影视6.61%股权,及对青岛万达影视进行14.42亿元增资收购其7.59%股权事项,截至2016年3月15日,公司已按照股权转让协议和增资协议的约定,完成了全部投资价款的支付。

泛海控股表示,目前A股资本市场对影视公司的估值通常采取市盈率估值法,与同业可比估值比较,本次交易估值属于市场中位数偏下水平,因此公司董事会认为本次交易作价合理,估值处于合理区间。

小编插话:涉足文化传媒领域,有利于公司整体价值提升。

## 金地

### 30亿公司债票面利率确定



3月22日,金地(集团)股份有限公司发布公告宣布,公司公开发行2016年第一期30亿元公司债券票面利率最终确定,品种一的发行规模为13亿元,票面利率为3%;品种二的发行规模为17亿元,票面利率为3.5%。

据了解,金地集团面向合格投资者公开发行不超过人民币60亿元(含60亿元)公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1977号文核准,采用分期发行方式,其中金地集团2016年公司债券(第一期)基础发行规模为20亿元,可超额配售不超过10亿元。

小编插话:如此低的公司债利率,有助于改善房企财务状况。

# 北京五环内住宅库存锐减

随着楼市成交不断升温,北京商品住宅库存已达历史最低点。

据中原地产研究部统计数据显,剔除保障房,目前商品房住宅库存为62144套,这一库存为最近七年的第二低点,刷新了最近三年的最低点。

统计显示,若以2014年1月1日后供应的项目计算为有效库存,北京商品房住宅实际可售只有39288套。也就是说最近三年供应的项目,待售的库存不足4万套。按照2015年全年签约的5.4万套计算,去化时间只有8.5个月。

其中,五环内库存套数占比只有15%。而从成交价格看,北京的五

环内已经进入了6万+时代。

对此,中原地产首席分析师张大伟表示,北京土地供应郊区化,城区土地供应比例越来越少,五环内存量越来越少。过去几年中,五环内可售商品房住宅已经从过去的2万套以上下调一半,到现在的1万套左右,剔除其中的部分无效库存,实际五环内可售住宅更少,从2015年1月1日开始供应的五环内商品房可售库存只有3000套。

从供应范围来看,北京商品房供应郊区化日趋明显。从市场比例看,北京五环外成交占比已经超过90%。

价格方面,北京五环内房价也在持续走高,区域内高端化趋势仍

在延续。

受近年北京出让的土地,五环内基本地价都超过区域在售房价,包括前期丰台7.5万元/平方米地王,预期未来新官等地王还将影响市场预期。

统计显示,五环内楼盘基本都进入了10万+行列。2016年初,北京豪宅签约成交已经处于高位,未来还有60个项目进入10万+市场。从目前的市场签约看,以及参考按照过去几年的平均成交数据,五环内北京每年签约5000套左右,目前市场库存去化不足一年,市场整体供需结构趋紧。

北京商报记者 董家声/整理

## 雅居乐

### 去年净利下滑超五成

昨日中午,雅居乐地产控股有限公司公布截至2015年12月31日止年度全年业绩。报告期内,该集团净利润为23亿元,同比下降54.8%;公司股东应占利润13.9亿元,同比下降67.6%。另外,截至2015年12月31日止年度,雅居乐录得营业额430亿元,同比增长12.2%;毛利108.1亿元,同比下降13%。

据了解,于2015年12月31日雅居乐的净负债比率为64%,较上年同期下降11.2个百分点。于2015年12月31日,该集团的现金及银行存款总额为131.37亿元。此外,未动用的借贷额度为26.03亿元。报告期内,雅居乐预售金额为442.3亿元,预售建筑面积为507万平方米,预售均价为8725元/平方米。

小编插话:净利下滑是许多房企面临的问题。