

全国性房产税最早在明年启动

日前,一位全国人大常委会委员称,中国可能最早在明年启动全国范围的房产税。此前房产税已经在重庆和上海进行了试点。

该人士表示,目前人大正在拟订房产税立法草案,该草案预计在今年年底完成,2015年实施。

与重庆和上海试点的只针对房产税不同,全国范围的房产税将会对房产和土地征收。

据报道,征税的方式仍在讨论中,有可能调整。房产税的税率并未确定,征收的范围是针对新建房产还是已有房产也没有明确的说法。

国务院发展研究中心研究员倪虹近日在“新常态经济与财税改革方案实施高端论坛”上称,目前人大正在起草房产税立法草案,考虑将现有的房产税和城镇土地使用税合并,并将房产税列为地方税种。

城镇土地使用税是对土地征税,按照土地的面积计税征税;房产税是对房产征税,按照房产原值进行征税。房子是建在土地上的,将来这两个税种合并之后,即“房地合一”,计税依据和税基就发生了变化,合并后的房产税将按照房子的市场评估值来征税。

财政部财政科学研究所所长贾康此前还建议,中国推行房产税时,对于不愿意交房产税,或者找不到房屋主人交税的这种情况,可以在媒体上进行公示,若公示后3年内都没有交税,国家可以直接把这间房屋充公。

2011年,上海和重庆作为试点地区开始了房产税试点。上海对人均面积超过60平方米(含)的住房征收房产税,税率为年房价的0.6%或0.4%。重庆则按“户面积”算,一个家庭只能对一套应税住房扣除免税面积。分每户100平方米和180平方米两种征收点,税率为0.5%到1.2%之间。(中报)

房企降价跑量将成主旋律

全国楼市开始出现降温信号。

国家统计局近日公布的数据显示,北上广深房价集体回落,接下来楼市会怎么走?在市场分析人士看来,三季度以来,政策放松的速度和力度高于预期,地方政府取消限购和采取财政贴息等刺激楼市的手段频频,预计未来政策将朝更加市场化的方向发展,楼市成交也将有所改善。

业内人士预计,随着下半年资金流动性有所好转,房贷按揭利率趋于下行,市场需求会进一步释放。另外,在楼市价格合理回归和推盘量增加的情况下,年内成交恢复将值得期待。

世联行研究表明,2014年二季度是年内房贷按揭利率的顶点,预计接下来将缓慢下行,最后回归至基准利率。据测算,按揭贷款利率将由85折上升至基准利率水平,购房家庭20年、30年的月供额分别增长8.21%和11.07%;而房贷按揭利率由1.1倍回归基准利率水平,购房家庭20年、30年的月供额分别下降5%和6%。因此,按揭贷款利率下降将促进需求释放,从而使成交恢复。

此外,调控政策松绑也将助力成交改善。住建部在日前召开的会议上提出,千方百计地消化库存、进一步加强房地产结构调整以及完善房地产项目周边配套。随后地方政府积极响应,截至目前,已经有30多个城市调整或取消限购政策。

除了限购政策调整外,部分城市出台购房补贴政策刺激市场成交。据世联行预测,对地产企业而言,降价跑量仍是主旋律,部分杠杆率过高的中小企业面临着较大的偿付危机,或被倒逼谋求股权融资。为避免偿付危机,年内房企仍需降价跑量。(徐强)

82家房企近五成中报净利润下滑

未来业绩压力或增大

进入2014年,房地产市场的形势可谓急转直下,而这也让持续多年增长的房企净利润出现了下滑。

笔者查看Wind提供的数据后发现,截至8月24日,沪深两市共有82家房企公布了2014年中期报告。今年上半年,这82家房企共实现营业收入1858.91亿元,较2013年同期的1680.54亿元增长了10.61%;但在营业收入增长的同时,82家房企的净利润则出现了下滑,由2013年208.41亿元,跌至200.98亿元,降幅为3.57%。

对此,有业内人士指出,今年上半年楼市遇冷确实给房企业绩带来了一定压力,但房地产企业当期结算的利润实际上主要是过去一至两年内卖掉的房子,而彼时市场的环境还算不错。房地产目前仍没有明确回暖的迹象,未来一段时间,房企的业绩压力将会更大。

在上述82家已披露中报的房企中,有44家实现了业绩增长,另外38家则出现了下滑。

对于业绩的下滑,绝大部分房企均表示“源于公司上半年实际结算项目的减少”。同时,还有公司称,房地产行业在国家调整产业结构、主动放缓经济增速的背景下,行业呈现整体增速下降态势,公司业绩也出现相应下滑。

而对于未来的市场形势,万科总裁郁亮认为,短期内,那些库存量高、去化周期长的城市,仍然会延续去库存的过程。“但目前已经出现了一些积极的因素,预示着下半年的经营环境可能会好于上半年。”郁亮表示。

金地集团也表示,去库存仍将是下半年市场主基调。预期下半年信贷政策将加大对刚需和改善型需求的支持力度,政府将积极引导市场预期,更多城市将调整限购政策。同时,部分过度杠杆化的中小企业可能在今年遭遇比较严重的偿付危机,这为财务稳健的一线企业带来较好的并购机会。此外,如果土地市场持续低迷,可能出现一些合适的投资机会。(王峰)

住建部将开展专项督查

5600亿元住房公积金有望“唤醒”

近日,国家住房和城乡建设部发布了《住房和城乡建设部关于加强和改进住房公积金服务专项督查工作的通知》,明确各地目前在住房公积金服务方面还存在突出问题,决定在今年下半年对此开展专项督查工作。我国住房公积金使用率低、大量被闲置的问题一直在饱受诟病。

北京约四成公积金“沉睡”

“由于公积金缴存额度是根据收入确定的,所以收入越高缴存的越多,但高收入人群却对公积金贷款的需求相对较低。”中国社科院城市发展与环境研究所副研究员李恩平表示,而这也造成了我国住房公积金使用率低、大量被闲置的问题。此前,业内甚至有消息称,由于目前我国公积金用途受限,提取困难等因素制约,全国约有5600亿元的公积金处于“沉睡”状态。根据此前北京曾发布的数据显示,北京目前约有四成的公积金在“沉睡”,而5月底,湖北也曾发布的调研报告显示,湖北全省未利用的住房公积金存量达300亿元。

李恩平坦言,“公积金是职工导向的住房金融支持政策,是职工收入再分配的途径之一,以职工工资水平作为缴存标准弱化了公积金的收入再分配作用,让真正需要公积金作为买方支持的人群享受不到充分的支持”。

账本不透明滋生管理腐败

资料显示,住建部发布的《2008年全国住房公积金管理情况通报》显示,当年全国住房公积金缴存余额超过1.2万亿元,当年全国住房公积金缴存额为4469亿元,截至2008年年末,全国住房公积金缴存总额为2.06万亿元。而对于全国住房公积金缴存额的官方数据,2008年后就再无更新了。

李恩平表示,大笔闲置的公积金若无法保值、升值,滋生各级管理机关的腐败问题的可能性也增大。2006年,审计署调查发现,截至2005年年底,45个城市用公积金购买的214.47亿元国

债中,有28.92亿元被证券公司违规用做融资融券,有8.29亿元被证券公司出售用于购买股票等风险投资,还有3.1亿元被证券公司挪用后无法收回。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,公积金产权属于职工,但缴纳和使用都受到限制,各地公积金管理中心虽然只是一个“管家”,但公积金的使用情况,作为“主人”的缴纳者却并不知情。各种公积金重要相关信息的透明已经为相关管理者创造了寻租的空间。

贷款额度松紧矛盾如何破解

日前,广州出台公积金使用新

楼市杂谈

立足质量才能长远

本报记者 卢小龙

近期,全国各地房价持续下行。我市也略受影响,但是记者在走访时发现,有些楼盘却能逆流而上,销售火热。而这些热销楼盘无不具备性价比高、质量过硬的特点。

楼盘品质的高低直接影响人们生活质量的好坏,在当前的市场环境下,面对日益形成的房地产“买方市场”,上乘的房屋质量成为消费者选房时最为看重的要素。毕竟大部分人买房都是用来住的,一辈子的事,谁敢马虎?因此,在严厉的市场环境下,在消费者质量意识和开发商品牌意识越来越强烈的今天,进一步提高房屋质量应该成为房地产业界的共识。

房屋质量永远是楼盘品质的重中之重,也是楼盘开发企业应当永远追求的目标。它不仅关系到老百姓的切身利益和生命财产安全,而且会对企业

旗下的楼盘销售产生重要影响。一旦楼盘出现房屋质量纠纷,不仅会打击消费者的购房信心,也不利于打造企业品牌。房屋质量是维系房地产企业品牌的保证,每一个房地产企业都应该自觉、主动地严格把关工程质量,提升购房者的居住品质,只有这样才会被市场所追捧。

质量是开发商的生命线,是立足根本,所以绝不能丢弃。为了追求短期效益,或者是追求暴利,而偷工减料。纵然能赢得了消费者一时,终究瞒不了一世。隐藏的问题迟早会一一暴露,到那时候,面对客户的投诉、媒体的质疑,开发商不仅难以立足,甚至逃不脱法律的处罚。房子是老百姓生活中的大事,开发商何不在建房伊始就能多为购房消费者考量,建造出质量上乘的房子,在省去消费者很多后顾之忧的同时,也为自己赢得一份口碑!

家装欣赏



家具加工后贴牌上市

业内乱象丛生

家具的诞生由来已久,据考古学研究,最早的木家具出现在一万年以前,那个时期,人类已经可以用木材建造复杂的房屋,榫结构也开始出现。在随后的生产生活中,人类渐渐完善了家具的种类以及构造,直至今日存在于人们生活中的家具。

相信对于现代家庭来说,家具是家庭必不可少的一种存在。由此衍生出了家具市场火爆异常,“涨”声一片的情形,然而在繁荣表象的背后,却滋生出诸多乱象。

近日,笔者走访了昆明白水塘周边的家具厂,实地走访后,记者发现有8成以上的家具加工厂都是无证生产,并且存在部分厂房陈旧、设备简陋等问题,有严重的安全隐患。

国货贴个洋品牌,身价暴增。这对家具行业来说已经不是什么新鲜事,早有前面的“达芬奇家居”贴个洋品牌顿时成为家具界的“奢侈品”,到近日记者走访昆明白水塘家具厂发现的出厂价只有千元的沙发,进入商场后沙发身价涨至8000多元!

“贴牌家具利润可观,一般商家至少有40%以上的利润。”一位多年在家具行业打拼的人士认为,近年来市场出现的这种现象,是由多种原因造成的。首先,厂家对经销商的管理、监督不到位是造成这种现象的重要原因。按利润来计算,以同样的价格卖一套本地加工的家具所获得的利润,要比卖一套正品所得利润高很多。而集成家具所用材料种类多、品牌多,消费者容易混淆,加上集成家具所用板材都是密封性的,消费者难以用肉眼直接分辨出板材的真假好坏。也正是因为这样,一些经销商在利益的驱动下更愿意做代加工产品。(仁铭)



近日,万家灯火地王大厦招商发布会成功举办。万家灯火地王大厦位于信阳火车站正对面,作为我市首席5A智能生态写字楼,大厦拥有办公面积24000平方米,可满足企业高标准的商务办公需求。地王大厦秉承超越所值的规划理念,全新营造以人为本商务空间,以高端的商务服务,为业主提供与国际同步的商务办公环境。优越的地理位置和卓越的办公环境也吸引了数百位业主参加招商发布会。图为招商发布会现场。本报记者 卢小龙 曹威摄

怎样使旧墙面焕然一新

重贴壁纸

如果原来的墙面用的是防水腻子,而且墙面强度较高,保存得很完整,可以直接贴壁纸。如果原来的墙面有壁纸,揭下来以后,用细砂纸打磨、涂抹保护剂之后,就可以贴新壁纸。

老房子的基底是沙子灰墙面,时间久了产生老化,即使不贴壁纸也要全部铲除,否则会出现墙裂、暴皮等情况。经过抹水泥砂浆、石膏找平、刮腻子、刷漆的工序后,再贴壁纸。

提示:墙面贴完整纸后绝对不能暴晒或风吹,要自然风干,否则缝隙会很明显,必要时用窗帘等物品遮挡阳光。

防水去霉

墙体长毛、发霉主要是因为墙体内部潮湿,墙皮发霉一般出现在浴室里。

浴室水分较多,时间久了会侵蚀到墙体内部。建议扒掉原有墙面直至露出基底,从底到上做防水层,再贴瓷砖。

提示:如果没有地下室的一层出现墙体发霉、长毛,建议地面铺地砖,不要铺木地板。

做主题墙

如果想做一个石膏造型的主题墙,在原来的墙面上加入木芯或轻钢龙骨,再在上面做石膏造型就可以。

如果原来的墙面是砖体墙或水泥墙,需要膨胀螺丝固定;轻体墙直接打眼,将石膏造型和轻体墙连接。

提示:2000年以前的商品房,绝大部分室内墙面是承重墙,如果想在轻体墙上再安装电视,最好做加固工程。

贴新瓷砖

墙面重新贴瓷砖不需要再刮腻子刷漆,做完水泥找平后,经过防水处理,就可以贴瓷砖了。

旧浴室墙面内部的结构一般是“1.2米的水泥墙裙+沙子灰”。施工时,墙裙以上部分的墙面要铲掉外层至基层,水泥砂浆抹灰后粘贴瓷砖。否则因为沙子灰塑性差的问题,将来瓷砖肯定会产生空鼓、开裂的情况。

提示:水泥墙裙可以不铲除,贴瓷砖前要进行打毛、拉毛程序,即在水泥面上打出小麻点,再用墙宝提高水泥与瓷砖的粘贴能力。

裂纹修补

墙壁表面出现裂缝一般有四个原因:第一,如果房屋是高层联排塔楼,在建筑时,工人们在墙壁间凿开施工洞运送建材,后期再用泡沫砖或轻体砖填补。泡沫砖与墙体之间可能产生缝隙,这在日后会在墙壁产生裂

缝。第二,也有可能是房子刚建好时,腻子刮得太厚或腻子未干便刷漆,时间久了便会出现网状裂缝,严重时墙皮脱落。第三,某些户型的外墙面临着马路,受室外环境影响大,墙体内部的水泥、沙子、钢筋随着气温变化热胀冷缩,内墙墙面出现裂缝。第四,出现在后来砌的墙上,无论是用大芯板、轻体砖或石膏板,这种墙体半年至一年以内一定会出现裂缝,都需要后期再修补。

有些老房子的红砖外面是沙子灰,修补时需要把原来的墙皮刮掉直至露出基底,再进行水泥找平、石膏找平、刮腻子涂漆等程序。

新房子墙面出现裂缝的原因一般是上述第三种原因,这种情况会出现在墙面封石膏板或做保温层时。保温层一般5厘米至6厘米,这样可能会

减少居室面积。如果是上述第二种情况,重新石膏找平再刮墙就可以。

提示:墙面出现裂缝,首先要排除非建筑体出现裂缝,如果是建筑本身的问题,就无法解决,房子也不适合居住了。

去除旧墙上污渍

如果墙面用的是防水腻子,建议用细砂纸打磨,慢慢地将污渍抹去。但是细砂纸打磨后还需要再刮腻子、刷漆。

省事的方法是直接刷深色漆。比如原有的墙面是粉色的,可以直接刷绿色漆覆盖。需要注意的是,如果原墙漆的颜色较深,想再刷成浅色墙面,刷较多次数可能会掩盖,但随着时间的推移,漆面会脱落,原有的颜色也会再显露出来。(美嘉)

