



泰盈内参

一站式资源共享 全方位自我提升

第1期

2016年05月

半月刊



2016年版

泰盈集团信息资源部编制



泰盈
内参
半月报

LUCKHYOPE
BRIEFING

泰盈集团简介：

泰盈集团总部位于广州，是一家以房地产销售起家，以市场为根基、高效开发为核心竞争力，业务涵盖房地产投资开发（泰盈地产）及全程顾问代理服务（泰盈置业）的港资房地产企业。1994年，泰盈集团以代理商身份进入中国内地房地产市场以来，缔造了一套独特的营销模式——“刀锋营销”，并凭借其不断创造出的惊人销售业绩而得到行内人士的广泛认可。20年来，已为逾60个城市的近600多个项目的成功操盘。2000年开始，泰盈集团进入房地产投资开发领域，一直精耕于中高品质住宅项目，在北京、沈阳、南京、常州、西安、长沙、中山、成都等多个城市累计开发了近20个项目，累计在建及已完成总建筑面积近600万平方米，并拥有200万平方米的优质储备用地可供开发。目前，泰盈集团构建完成了以“项目投/融资→房地产开发→房地产顾问咨询→营销策划及销售代理→物业管理→教育培训”为核心的一体化服务链，是迄今国内真正完成“全程地产开发及服务供应链”的极少数房地产企业之一。

泰盈集团总部：

官方网站：www.luckyhope.com.cn；

微信号：[luckyhopevk](https://www.wechat.com/p/luckyhopevk)

地址：广州市海珠区琶洲大道东1号保利国际广场南塔28层

电话：020-89899128 传真：020-89899149



泰盈地产®
用心建设新生活

地产北京公司：

电话：010-64392226

地产沈阳公司：

电话：024-22782611

地产常州公司：

电话：0519-85962539

地产西安公司：

电话：029-33660955

地产长沙公司：

电话：0731-82293207

地产中山公司：

电话：0760-88966905

瑞泰联行物业公司：

电话：020-89898396



泰盈置业®
刀锋营销缔造者

置业沈阳分公司：

电话：024-22782931

置业西安分公司：

电话：029-88337190

置业常州分公司：

电话：0519-88055859

置业武汉分公司：

电话：027-85446103

置业长沙分公司：

电话：0731-89873021

置业广州分公司：

电话：020-89899281

置业汇峰分公司：

电话：020-89899286

置业泰恒分公司：

电话：020-89898268

本期要闻

- 李克强：实行购租并举 允许商业用房改建租赁住房发
- 国家机关公积金贷款审批时限由 15 日缩短至 10 日
- 广州住房公积金管理中心：已与长沙建立异地合作关系
- 重庆住房公积金最低缴存比例本月起下调至 5%
- 深圳规土委：探索商品房预售制改革 开展现售试点
- 统计局：前四月商品房销售额增长 55.9% 市场持续升温
- 统计局：4 月 CPI 同比涨 2.3% 与上月涨幅相同
- 营改增为房地产业带来多重利好

如您对本内参有任何意见或建议，欢迎联系我们：

泰盈置业集团信息资源部

电话：020-89899128

邮箱(QQ)：luckyhope1994@163.com



一、政策/金融.....	5
1.李克强：实行购租并举 允许商业用房改建租赁住房.....	5
2.国家机关公积金贷款审批时限由 15 日缩短至 10 日.....	5
3.广州住房公积金管理中心：已与长沙建立异地合作关系.....	5
4.重庆住房公积金最低缴存比例本月起下调至 5%.....	6
5.深圳规土委：探索商品房预售制改革 开展现售试点.....	6
二、数据统计.....	7
1.统计局：前四月商品房销售额增长 55.9% 市场持续升温.....	7
2.统计局：4 月 CPI 同比涨 2.3% 与上月涨幅相同.....	7
三、专家观点解读.....	7
1.营改增为房地产业带来多重利好.....	7

一、政策/金融

1. 李克强：实行购租并举 允许商业用房改建租赁住房

2016-05-04 来源: 观点地产网

5月4日,国务院总理李克强在主持召开国务院常务会议时确定培育和发展住房租赁市场的措施,推进新型城镇化满足群众住房需求。会议指出,要实行购租并举,发展住房租赁市场,深化住房制度改革的重要内容,有利于加快改替居民尤其是新市民住房条件,推动新型城镇化进程。据观点地产新媒体了解,会议确定,一是发展住房租赁企业,支持利用已建成住房或新建住房开展租赁业务。鼓励个人依法出租自有住房。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。二是推进公租房货币化,政府对保障对象通过市场租房给予补贴。在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、教师等专业技术人员,凡符合条件的应纳入公租房保障范围。三是完善税收优惠政策,鼓励金融机构加大支持,增加租赁住房用地供应。四是强化监管,推行统一的租房合同示范文本,规范中介服务,稳定租赁关系,保护承租人合法权益。

2. 国家机关公积金贷款审批时限由 15 日缩短至 10 日

2016-05-06 来源: 观点地产网

5月6日,中央国家机关住房资金管理中心发布《关于进一步改进住房公积金个人贷款管理服务工作的通知》,提出了包括简化中央国家机关住房公积金个人贷款手续及优化业务流程。据观点地产新媒体了解,简化后的申请材料主要包括借款申请人的身份证明和购房证明材料。在提交申请材料方面,购买存量房屋(即二手房)的,实行直客式贷款办理模式。借款人及配偶和房屋出卖人到直客式银行经办网点提交申请材料,符合受理条件的,银行经办网点予以受理并现场反馈初审结果。购买其他住房的,借款人及配偶可选择直客式贷款办理模式,也可委托在资金中心备案的代理机构提交申请材料。流程优化后,个人贷款审批时间从15个工作日减少为10个工作日,自银行经办网点受理个人贷款申请开始,到借款人收到贷款审批通过的短信为止,如审批中发现不符合相关要求,借款人补充材料的时间不计算在内。同时,《借款合同》签署后发放个人贷款,由原来的5个工作日缩减为4个工作日。

3. 广州住房公积金管理中心：已与长沙建立异地合作关系

2016-05-13 来源: 观点地产网

5月13日,广州住房公积金管理中心表示,其已于5月3日与长沙住房公积金管理中心签订了《广州、长沙住房公积金异地使用合作协议》,正式建立住房公积金异地使用合作关系。在合作关系建立后,异地购房贷款执行贷款地住房公积金贷款政策。职工在缴存地缴存、在户籍所在购买住房的,可在缴存地公积金中心申请出具《异地贷款职

工住房公积金缴存使用证明》并提交购房地公积金中心进行资格审核，向购房地公积金中心申请住房公积金贷款。职工异地工作调动后申请住房公积金贷款的，调入地住房公积金管理中心根据调出地出具的住房公积金转移证明或缴存明细，认可其住房公积金在异地的缴存情况，并同等计算贷款额度。职工家庭未使用住房公积金贷款的，在缴存地可提取本人及配偶住房公积金用于购买异地首套自住住房或偿还商业住房贷款。此外，协议还要求将尽快建立住房公积金数据交互平台，确保信息互通，加强沟通合作，防范异地贷款风险。

4.重庆住房公积金最低缴存比例本月起下调至 5%

2016-05-03 来源: 观点地产网

5月3日，重庆市住房公积金中心表示，从本月起，重庆市住房公积金最低缴存比例将下调至 5%。据观点地产新媒体了解，调整前重庆市住房公积金缴存比例为 7%-15%，其中超过 12% 的部分需按规定缴纳个人所得税。调整后，重庆市住房公积金的最低缴存比例将下调至 5%，最高比例为 12%。市住房公积金中心相关负责人透露，此次调整主要是减轻经营状况较困难企业的负担，对于经营正常的企业，可以保持原有的缴存比例，甚至适度提高，但依旧不能超过 12%。此前 4 月 27 日据媒体报道，北京住房公积金管理委员会透露，5 月 1 号开始，北京住房公积金缴存比例将做调整，企业调整为 5%-12%，其他单位是 12%，这个比例暂时执行两年，今年公积金的归积计划为 1360 亿，预计提取率为 72%；今年预计平均单笔贷款会达到 100 万元，贷款数给为 10 万笔，需要资金 1000 亿，公积金使用率高达 97%。据悉，企业可根据自身情况选择合适的比例；而生产经营困难的企业可以申请暂缓缴存，情况好转后补缴。

5.深圳规土委：探索商品房预售制度改革 开展现房试点

2016-05-03 来源: 观点地产网

5月3日，深圳市规划和国土资源委员会发布消息，深圳率先在全国范围内探索商品房预售制度改革，开展商品房现房试点。深圳规划国土海洋称，在房地产市场发展初期，商品房预售制度有利于加快商品房供应、满足群众住房需求，在促进房地产市场快速发展方面发挥了重要作用。但在实践中，商品房预售制度也出现了一些问题，例如“货不对板”、“虚假宣传”、“质量瑕疵”等，甚至有开发企业因资金链断裂导致项目烂尾，损害购房人的合法权益，影响了社会稳定。因而，为了进一步规范深圳市房地产市场，促进房地产市场健康有序发展，深圳市在探索商品房预售制度的改革上先行先试，开展商品房现房试点。此外，对试点项目，深圳市规划和国土资源委员会将进行跟踪采集数据，分析对市场产生的影响，并在对试点经验总结的基础上进行政策研判。目前，深圳市仍按照国家和省市商品房预售制度的相关规定开展商品房预售审批工作。对此，业内人士分析表示，期房转现房销售，开发商要承担资金的成本，以及项目囤积的风险，“龙华地块体现了楼市的政策走向，深圳正尝试通过招标、现房销售两种方式，抑制土地供应对房价的推高作用”。

二、数据统计

1.统计局：前四月商品房销售额增长 55.9% 市场持续升温

2016-05-15 来源: 观点地产网

5月14日,国家统计局发布2016年1-4月份全国房地产开发投资和销售情况,2016年前四个月,商品房销售面积36012万平方米,同比增长36.5%,商品房销售额27656亿元,增长55.9%,增速提高1.8个百分点,比去年全年提高41.5个百分点。其中,住宅销售额增长61.4%,办公楼销售额增长60.1%,商业营业用房销售额增长15.3%。4月末,商品房待售面积72690万平方米,比3月末减少826万平方米。其中,住宅待售面积减少894万平方米,办公楼待售面积增加40万平方米,商业营业用房待售面积增加38万平方米。国家统计局投资司高级统计师李皎分析表示,今年以来,商品房销售面积和金额均高速增长,呈量价齐升的态势。随着销售市场持续升温,房地产去库存取得明显进展。

2.统计局：4月CPI同比涨2.3% 与上月涨幅相同

2016-05-10 来源: 观点地产网

5月10日,国家统计局发布最新数据显示,2016年4月份,全国居民消费价格指数(CPI)环比下降0.2%,同比上涨2.3%;工业生产者出厂价格指数(PPI)环比上涨0.7%,同比下降3.4%。数据显示,各类商品及服务价格同比变动情况中,4月份,其他七大类价格同比六涨一降。其中,医疗保健、其他用品和服务、衣着、居住、教育文化和娱乐、生活用品及服务价格分别上涨3.2%、1.7%、1.5%、1.4%、1.2%、0.5%;交通和通信价格下降2.4%。环比方面,医疗保健、居住、衣着、生活用品及服务、交通和通信、教育文化和娱乐、其他用品和服务价格分别上涨0.3%、0.2%、0.1%、0.1%、0.1%、0.1%、0.1%。

三、专家观点解读

1.营改增为房地产业带来多重利好

2016-05-06 来源: 经济日报

第一,二手房交易税负略有减轻。营改增之后,二手房交易中的税费到底怎么算?湖北省武汉市国税局局长姜锋举例分析说:“个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税,超过2年(含)的,免征增值税。比如,某人将购买不足2年的住房以100万元销售,按原营业税政策应纳税为:100万元×5%=5万元。而增

值是价外税，其计税依据需调整为不含税收入，应纳税为： $100 \text{ 万元} / (1+5\%) \times 5\% = 4.76 \text{ 万元}$ ，相比少交 2400 元。相应地，尽管税率不变，但应税收入降低，契税、个人所得税等交易环节税额也会减少。”“总体来看，营改增后二手房交易对纳税人来讲，征收机关、办税场所和流程等都没有变化，但税负会略有减轻。”国家税务总局有关负责人表示。

第二，不动产抵扣加速更新改造。 房地产行业营改增，因为牵涉到不动产抵扣问题，还会对其他行业企业产生千丝万缕的联系。**营改增之后，企业新建或是购买厂房，以及厂房修缮、道路绿化等花费都可以用来抵税。**“这有助于加速各个行业企业投资改造的步伐。”武汉国税局货劳处处长陈刚说，例如，某企业购入价值 1000 万元的房屋用来出租，则进项税额为 99 万元($1000 / (1+11\%) \times 11\% = 99$)，而年租金 100 万元，其销项税额为 9.9 万元。这也就意味着，如无其他进销业务发生，该企业 10 年内都不需要缴纳增值税。同时，**不少大企业发展新店，购进不动产用作经营，也可以用于抵扣。**某外资餐饮公司财务负责人介绍说，作为连锁餐饮企业，由于公司食品原料、店面等方面实行了统一核算，所以可抵扣的进项税非常多。不动产抵扣中，存在一些需要把握的关键点。**根据政策规定，2016 年 5 月 1 日后，增值税一般纳税人取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产，以及 2016 年 5 月 1 日后发生的不动产在建工程，其取得的进项税额分 2 年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为 60%，第二年抵扣比例为 40%。**“这是大的抵扣原则，还有一些细化的规定，比如，企业购进不动产，先抵扣了 60%，不到第二年或者剩下 40%没抵扣，就把购进的不动产销售了，这时候可以把没抵扣的进项税额一次性从销项税额中扣除。”山东淄博国税局税务人员分析。

第三，倒逼行业企业优胜劣汰。在山东省章丘市国税局绣惠分局举行的座谈会上，绣江置业有限公司总经理赵家元分析说，不动产抵扣带来双重利好：**一方面不动产纳入抵扣范围，使得地方企业有了新一轮投资热情和不动产采购的需求，有助于去库存和打开商用房地产市场空间。另一方面，对企业的土地成本也可以扣除了，自身税负降低了。**据了解，在房地产开发成本中，土地出让金占到了整个成本的 30%到 40%，是开发成本中最大的一块，对房地产企业来说，税负的降低是显而易见的。“那些从正规渠道获取土地，取得合规土地票据的，上下游供应商正规健全，内部管理完善的房地产开发企业实际税负相对营业税确有降低，生存空间就会加大，而一些规模小、议价能力弱、生产经营不正规的房地产企业将面临严峻考验。”河南省南阳市国税局税务人员告诉记者。