

财瑞房地产估价讯息

目录 CONTENTS

楼市聚焦

- 02 《国有土地上房屋征收评估办法》
- 06 绿城联合体摘长风地区 10 号北地块,创今年商办地王
- 08 上海明确经适房基准价,家庭产权比不超过七成
- 10 上海二手房交易花招频出,阴阳合同屡禁不止
- 13 SOHO 中国 15 亿上海再拿地,两个月累计斥资近 90 亿
- 13 上海高楼大火受灾居民房屋损失赔偿方案出台
- 16 上半年土地收入 454 亿,4 成出让土地零溢价

专业知识

- 17 房地产转让有关术语与解释
- 18 房屋产品类型及解释

楼盘信息

- 21 2011 年 1-6 月上海各区热门楼盘一览表

数据分析

- 23 上海商品住宅 2011 年 1-6 月成交数据及分析
- 30 上海办公楼 2011 年 1-6 月成交数据及分析
- 32 上海商业 2011 年 1-6 月成交数据及分析

税务视角

- 37 对将地价计入房产原值计征房产税问题的分析



2011年 6月号(双月刊·总第 16 期)

NO.3

www.cairui.com.cn

E-mail:mail@cairui.com.cn

主办

上海财瑞审计咨询中心

Shanghai Cai Rui Audit Consulting Centre

上海财瑞房地产估价有限公司

Shanghai Cai Rui Real Estate Appraisal Co.,Ltd

上海财瑞资产评估有限公司

Shanghai Cai Rui Assets Evaluation Co.,Ltd

上海财瑞税务咨询有限公司

Shanghai Cai Rui Tax Consulting Co.,Ltd

上海财瑞会计师事务所有限公司

Shanghai Cai Rui Certified Public Accountants Co.,Ltd

上海财瑞建设咨询有限公司

Shanghai Cai Rui Construction Consulting Co.,Ltd

地址:上海市延安西路 1357 号

邮编:200050

电话:021-62261357×557

编辑:吴正训





关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知

建房[2011]77号

各省、自治区住房城乡建设厅,直辖市住房城乡建设委员会(房地局),新疆生产建设兵团建设局:

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》,我部制定了《国有土地上房屋征收评估办法》。现印发给你们,请遵照执行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇一一年六月三日

《国有土地上房屋征收评估办法》

第一条 为规范国有土地上房屋征收评估活动,保证房屋征收评估结果客观公平,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》,制定本办法。

第二条 评估国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值,测算被征收房屋类似房地产的市场价格,以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定,适用本办法。

第三条 房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会(以下称评估专家委员会)成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作,并对出具的评估、鉴定意见负责。任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的,应当回避。

第四条 房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定;在规定时间内协商不成的,由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定,或者采取摇号、抽签

等随机方式确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。房地产价格评估机构不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

第五条 同一征收项目的房屋征收评估工作,原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的,可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。

两家以上房地产价格评估机构承担的,应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位;牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通,统一标准。

第六条 房地产价格评估机构选定或者确定后,一般由房屋征收部门作为委托人,向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书,并与其



签订房屋征收评估委托合同。房屋征收评估委托书应当载明委托人的名称、委托的房地产价格评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

房屋征收评估委托合同应当载明下列事项：

- (一)委托人和房地产价格评估机构的基本情况；
- (二)负责本评估项目的注册房地产估价师；
- (三)评估目的、评估对象、评估时点等评估基本事项；
- (四)委托人应提供的评估所需资料；
- (五)评估过程中双方的权利和义务；
- (六)评估费用及收取方式；
- (七)评估报告交付时间、方式；
- (八)违约责任；
- (九)解决争议的方法；
- (十)其他需要载明的事项。

第七条 房地产价格评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师开展评估工作。

房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

第八条 被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”。用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值”。

第九条 房屋征收评估前，房屋征收部门应当组织有关单位对被征收房屋情况进行调查，明确评估对象。评估对象应当全面、客观，不得遗漏、虚构。

房屋征收部门应当向受托的房地产价格评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。

第十条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

第十一条 被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

前款所述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

第十二条 房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。房屋



征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

第十三条 注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

被征收房屋的类似房地产有交易的，应当选用市场法评估；被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估。可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

第十四条 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

第十五条 房屋征收评估价值应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

第十六条 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步

评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

第十七条 分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。

第十八条 房屋征收评估业务完成后，房地产价格评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

第十九条 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。

第二十条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

第二十一条 原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

第二十二条 被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应



当自收到复核结果之日起 10 日内,向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的,按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

第二十三条 各省、自治区住房城乡建设主管部门和设区城市的房地产管理部门应当组织成立评估专家委员会,对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。

评估专家委员会由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面专家组成。

第二十四条 评估专家委员会应当选派成员组成专家组,对复核结果进行鉴定。专家组成员为 3 人以上单数,其中房地产估价师不得少于二分之一。

第二十五条 评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内,对申请鉴定评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核,出具书面鉴定意见。经评估专家委员会鉴定,评估报告不存在技术问题的,应当维持评估报告;评估报告存在技术问题的,出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误,重新出具评估报告。

第二十六条 房屋征收评估鉴定过程中,房地产价格评估机构应当按照评估专家委员会要求,就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明。需要对被征收房屋进行实地查勘和调查的,有关单位和个人应当协助。

第二十七条 因房屋征收评估、复核评估、鉴定工作需要查询被征收房屋和用于产权调换房屋权属以及相关房地产交易信息的,房地产管理部门及其他相关部门应当提供便利。

第二十八条 在房屋征收评估过程中,房屋征收部门或者被征收人不配合、不提供相关资料的,房地产价格评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

第二十九条 除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外,应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。

第三十条 被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似房地产的市场价格,应当剔除偶然的和不正常的因素。

第三十一条 房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的,鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。房屋征收评估、鉴定费用按照政府价格主管部门规定的收费标准执行。

第三十二条 在房屋征收评估活动中,房地产价格评估机构和房地产估价师的违法违规行为,按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《房地产估价机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》等规定处罚。违反规定收费的,由政府价格主管部门依照《中华人民共和国价格法》规定处罚。

第三十三条 本办法自公布之日起施行。2003 年 12 月 1 日原建设部发布的《城市房屋拆迁估价指导意见》同时废止。但《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目,继续沿用原有规定。



绿城联合体摘长风地区 10 号北地块，创今年商办地王

绿城集团、上海华彬投资有限公司联合体以 24.3 亿元摘长风地区 10 号北地块，楼板价 10768 元/平方米，溢价率 8%。该价格创下目前今年商办地总价记录。

该地块东至中江路，西至泸定路，北至同普路，为商办用地(商业建筑面积 20%、办公建筑面积 80%)，出让总面积为 90269.7 平方米，容积率 2.5，出让起始价格 22.51 亿元，起始楼板价约 9975 元/平方米。

出让方要求该地块的项目定位为适合总部企业入驻的园区，办公楼应当符合甲级写字楼的标准。竞买人应承诺在项目建成后，至少引进 5 家行业龙头企业或境内外上市公司总部或地区总部迁入项目所在地，并税收落地。

◇ 长风地区 10 号北地块 22.51 亿起拍，溢价率 7.95%

6 月份是上海土地市场的出让旺季。搜房网数据监控中心统计数据显示，6 月 3 日至 6 月 29 日，上海共有 16 幅地块出让，出让面积共计 64.4 万平方米。其中包括宅地 11 幅及 5 幅商业用地，4 幅宅地为保障性住房用地。

在这 16 幅出让地块中，1 幅商业用地因其高达 22.5 亿元的起拍价，受到广泛关注。6 月 15

日，普陀区的长风地区 10 号北地块公开出让，有 45 家企业领取竞买申请书，最终共有 2 名竞买人到场参与竞拍。

◇ 长风地区 10 号北地块区位

搜房网数据监控中心统计，长风地区 10 号北地块的起拍价高达 22.5 亿元，为今年已推出土地中起拍价最高的地块。比此前起拍价最高的杨行镇西城区北块 G-2-1 地块(A 块)16.5 亿高出近 6 亿元。

长风地区 10 号北地块于 6 月 15 日进行现场竞价，该地块东至中江路，西至泸定路，北至同普路，为商办用地(商业建筑面积 20%、办公建筑面积 80%)，出让总面积为 90269.7 平方米，容积率 2.5，出让起始价格 22.51 亿元，起始楼板价约 9975 元/平方米。

而在长风 10 号北地块的地下空间中，除地下车库以外，还规划有大约 3 万平方米的商业、旅游、娱乐、金融、服务、商品房等六类经营性建筑面积，若是加上这些经营面积之后，长风 10 号北地块的实际起拍楼板价可进一步摊薄至 8823 元/平方米。

◇ 地块资料

出让面积 平方米	起始价格 亿元	用途	容积率	成交价格 亿元	楼板价 元/M ²	溢价率
90269.7	22.51	商办	2.5	24.3	10768	7.95%



1.位置优势:长风 10 号北地块位于长风生态商务区内,。而长风生态商务区位于普陀区南部,内环和中环线之间,交通便捷,是市中心内不可多得的一块宝地。

2.地块出让要求:竞买人应承诺在项目建成后,至少引进 5 家行业龙头企业或境内外上市公司(或地区总部)迁入该项目所在地,并税收落地。竞买人受让土地后应当在本区成立项目公司,并税收落地。地块内地下经营性建筑面积不大于 30000 平方米;地块内应落实居住区配套经营性公共服务设施建筑面积不小于 20000 平方米。

◇周边地块案例

①长风 11 号西北地块
最终价格:206000 万元
出让面积:46325.2 平方米
竞得人:Peak Star Pte.Ltd.,UOL Capital Investments Pte.Ltd.等 3 家
竞得日期:2010-09-29
用途:普通商品房,教育用地

②长风 9 号西地块
最终价格:304000 万元
出让面积:47674.5 平方米
竞得人:国盛投资有限公司,国浩投资(中国)有限公司

竞得日期:2010-09-29
用途:普通商品房
③长风 6B(B6)、7C 地块
最终价格:700600 万元
出让面积:142108.1 平方米
竞得人:中海发展(上海)有限公司
竞得日期:2009-09-10

用途:普通商品房
④长风地区 5B 地块
最终价格:97300 万元
出让面积:39507.3 平方米
竞得人:上海苏宁环球实业有限公司
竞得日期:2009-08-27
用途:经营性办公用地

◇长风板块历年土地出让资讯

时间	地块	用途	成交价格 亿元	楼板价 元/M ²	溢价率	竞得企业
2004	普陀区长风地区 4-A 号挂牌	综合	2.88	2516	/	旭辉集团有限公司
2004	普陀区长风地区 4-B 号挂牌	综合	3.32	2425	/	北京天鸿房地产开发有限责任公司
2005	普陀区长风地区 2 号地块挂牌	综合	4.4	1520	/	北京天鸿集团公司
2005	普陀区长风地区 1 号地块挂牌	综合	12.42	3454	/	国浩房地产(中国)有限公司
2005	普陀区长风地区 7A 地块挂牌	综合	2.34	2615	/	上海元昭投资有限公司
2007	普陀区长风生态商务区 3A 地块挂牌	综合	1.89	2939	/	上海解放传媒投资有限公司



时间	地块	用途	成交价格 亿元	楼板价 元/M ²	溢价率	竞得企业
2007	普陀区长风地区 4 号 东南地块挂牌	商办 娱乐	11.04	16456	263%	上海志成企业发展 有限公司
2007	普陀区长风地区 7B 地块挂牌	商办 综合	2.03	9106	93%	上海臣风置业 有限公司
2008	长风地区 4 号东地块南块 (长风 4-C 南地块)	办公	7.64	11390	/	上海赢华房地产 开发有限公司
2008	长风生态商务区 3D 地块	商业	9.54	9942	0	上海长风跨采 投资发展有限公司
2009	长风生态商务区 5B 地块	商业	9.73	9853	0	上海苏宁环球 实业有限公司
2009	长风 6B、7C 地块	住宅	70.06	22409	129%	中海发展有限公司
2010	长风 8 号东地块	住宅	19.58	25966	73%	雅戈尔置业有限公司
2010	长风 9 号西地块	住宅	30.4	24812	59%	国盛投资有限公司, 国浩投资有限公司
2010	长风 11 号西北地块	住宅	20.6	20492	45%	PeakStar,UOL Capital Investments, Singland ChinaHoldings
2011	长风地区 10 号北地块	商办	24.3	10768	8%	绿城集团、上海华彬 投资有限公司

上海明确经适房基准价,家庭产权比不超过七成

从上海市住房和保障管理局获悉,上海经济适用房的定价将包括项目结算价格、销售基准价格、单套销售价格。同时,根据开发建设成本和政府投入不同,购房家庭产权份额将不超过 70%。

上海市房管局在《关于本市经济适用住房项目定价问题的有关说明》中指出,上海市经济

适用住房价格包括项目结算价格、销售基准价格、单套销售价格。其中,建设项目结算价格由政府通过设定合理的项目招投标价格评定标准等定价方式,与开发建设企业确定,基本由土地开发成本和工程建设成本组成,主要包括土地取得费用、开发项目前期费用、工程和配套建设费用等,但不包括土地出让金、大市政基础设施和公



用设施建设费用以及政府减免的各种税费等。

销售基准价格以项目结算价格为基础,充分考虑中低收入住房困难家庭的经济承受能力,同时兼顾相邻区域内多个经济适用住房项目之间的价格因素,并参考周边相同质量的普通商品住房近一个时期的市场成交均价,经综合平衡后确定。在销售基准价格基础上,根据楼层、朝向、位置等因素确定上下浮动幅度。单套住房的销售价格,按照销售基准价格和浮动幅度确定,浮动幅度不超过±10%。

上海市房管局表示,今年经济适用住房申请供应工作在全市 10 个中心区和 3 个有条件的郊区分步有序推开。除闵行、青浦两区的房源自筹解决外,其余 11 个区的房源均从市统筹项目中供应安排。由于此次面上推开的房源项目较多,不同地段区域的项目销售基准价格和周边市场房价的实际情况各有不同,房源销售基准价格和产权份额根据开发建设成本和政府投入的不同,

分为三类:第一类、购房人产权份额占 70%,销售基准价格在 5000~6000 元/平米左右,包括浦东周浦、航头,闵行浦江,松江泗泾,青浦华新基地共 8 个项目;第二类、购房人产权份额占 65%,销售基准价格在 6000~7000 元/平方米左右,包括青浦诸光路,嘉定江桥、南翔,宝山顾村基地共 4 个项目;第三类、购房人产权份额占 60%,销售基准价格在 8000 元/平方米左右,包括浦东三林、宝山庙行共康共 8 个项目。

据悉,自 2009 年 12 月起,上海经济适用住房销售供应试点在徐汇、闵行两区开展。

根据有关专业机构的统计测算,三处房源的销售基准价格约占周边一年内普通商品住房市场成交均价的 65%。根据试点供应房源的实际,并让购房家庭得到一定的实惠,经上海政府有关部门研究确定,试点供应的三处房源,购房家庭占今后上市转让总价款的分配比例设定为 70%。

沪前三月房产税应税住房构成,二手房远超新房

上海房产税试点已有三个月,在认定应征税的逾两千多套住房中,二手存量房的数量远超一手新建商品房。沪上房产界业内人士昨天解释,二手房应税住房数量大,只因今年一季度市区二手房多以改善型买家为主,环线外一手新盘成交量本就不大,且多为首购无需征税。

上海市税务部门日前透露,今年 1 月 28 日起上海开展对部分个人住房征收房产税试点,迄今已经三个月。截至 4 月 27 日,上海市税务机关共受理购房人申请办理房产税认定 18960 件,开具认定通知书 10930 份。在认定为应征税的

2306 套住房当中,新建商品住房 151 套,二手存量住房 2155 套。

“首次购房一般选择的是环线以内的低总价老公房,以及环线以外 150 万元以内的新房,根据上海有关规定,首次购房暂免征收房产税。相比之下,多在市中心城区产生成交的改善型购房更容易落入房产税征收的应税区间。随着市区可购新盘数量的锐减,这种以改善自身居住条件、子女教育条件等为目的二次购房行为,多以购买二手房为主。”是造成二手房纳房产税远超一手房的根本原因。



上海二手房交易花招频出，阴阳合同屡禁不止

所谓“阴阳合同”，就是二手房买卖双方签订两份成交价不同的合同。一份合同是反映真实成交价的“阴合同”，用于向银行贷款。另一份合同所反映的成交价比真实成交价低，被称为“阳合同”，该合同提供给房管部门和税务部门用于过户和缴纳税费等。虽然屡次被叫停，但一些中介机构为促进二手房交易，仍然大量使用阴阳合同的做法。

做低成交价避税

根据“国八条”规定，个人购买住房不足5年转手交易的，由按照销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收5.65%的营业税改为按销售收入全额征税。个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的，按照差额征收营业税；个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的，免征

营业税。在个人所得税方面，普通住宅只是按合同价的1%征收，非普通住宅按合同价的2%征收。

因为税收政策调整对不满五年的二手房交易产生较大影响，于是房地产中介机构开始大量推荐满五年的二手房。很多房地产中介机构将满五年作为二手房房源的一大卖点。为少交纳营业税，一些房地产中介机构还帮业主将合同成交价做成普通住宅标准。按照上海市有关规定，单套建筑面积140平方米以下，内环线以内单套总价245万元、内环线和外环线之间单套140万元、外环线以外单套98万元以下的住房属“普通住房”。随着2010年房价上涨，市场上很少能找到符合普通住房标准的房源，利用阴阳合同做低成交价，成了许多二手房交易者的选择。

市中心商铺需求将缓解，平均日租金54.66元/M²/天

DTZ戴德梁行发布的市场报告显示，2011年一季度，本市商铺市场受春节长假影响没有新增项目出现，传统市中心五大商圈的商铺租金基本保持上涨势头，平均日租金为每平方米54.66元。

截至今年一季度，陆家嘴、南京东路、淮海中路、南京西路和徐家汇5个商圈商铺的总存量为187.37万平方米。DTZ戴德梁行预计，今年二三季度，上述5个商圈将有大量新增供应入市，包括南京东路的恒基名人商务广场和雅居乐国际广场，以及淮海中路的环贸广场等，届时将进一步

缓解市中心地区商铺供不应求的局面。

今年一季度，5个商圈商铺日租金仍保持上涨势头，平均日租金增幅为3.02%，为每平方米54.66元。其中，陆家嘴和南京东路的租金涨幅最为抢眼，前者商铺平均日租金环比上升6.69%，为每平方米41元；后者商铺平均日租金环比上升3.63%，为每平方米57.1元。此外，南京西路商铺日租金依然最高，为每平方米78.5元，较前一季度有1.62%的上升。与此同时，5个商圈的商铺整体平均入住率基本不变，为97.51%，环比上升0.29个百分点。

世博会B片区规划公示，打造国际一流商务街区

5月11日，市规土局在其官方网站公布了世博会地区B片区控制性详细规划（公众参与

规划草案）。规土部门称，B片区具备建设顶级商务区的潜质，将发展成为环境宜人、交通便捷、低



碳环保、具有活力的知名企业总部集聚区和国际一流商务街区。规划公示将持续到6月10日。

世博会地区B片区位于世博会一轴四馆西侧，为规划会展及其商务区的一部分。规划范围东临周家渡路，西至长清北路，南临国展路，北至世博大道，规划用地面积为25.11公顷。

根据规划，B片区将借鉴伦敦金丝雀码头空间模式，以高密度、大进深和小街坊为基调，并规划一个贯穿整个基地的步行网络，基地各地块间不设置围墙，通过公共通道的方式开放给公众使用。步行通道贯穿地上地下，有效连接轨交站点、商务楼和规划广场绿地。

规划范围：世博会地区B片区位于世博园区一轴四馆西侧，为规划会展及其商务区的一部分。规划范围东临周家渡路，西至长清北路，南临

国展路，北至世博大道，规划用地面积约25.1公顷。

B片区企业总部集聚区以总部办公为核心功能，连接地铁车站和各公共活动节点形成博城路、规划一路公共活动轴线，博城路商务生活轴和沿规划一路下沉广场周边集中配置相应的精品商业、餐饮和休闲娱乐等服务设施，为总部办公人员提供高品质的生活和商务服务，形成24小时的综合活力总部商务街区。

◇ 规划方案

规划用地性质：商业和商务办公用地

规划用地面积：25.11公顷

平均容积率：3.13

规划地上总建筑面积：78.54万平米

建筑高度控制120米以下

5月起上海保障性住房交易手续费将减半收取

5月起，上海经济适用房、动迁安置房等保障性住房交易(转让)手续费减半收取。其中新建住房由转让方承担，存量住房由交易双方各承担50%。因继承、遗赠、婚姻关系共有发生的住房转让免收住房交易(转让)手续费。这是记者昨天从市财政局获得的信息。

昨天市财政局在官网上公布了一份《关于贯彻落实〈国家发展改革委关于降低部分建设项目建设标准规范收费行为等有关问题的通知〉的通知》。根据通知，5月1日起上海将减免部分住房

交易(转让)手续费。

具体来看，经批准设立的房屋交易登记机构在办理房屋交易手续时，经济适用房、动迁安置房等保障性住房交易(转让)手续费，应在规定收费标准的基础上减半收取。其中，新建住房由转让方承担，存量住房则由交易双方各承担50%。

同时，因继承、遗赠、婚姻关系共有发生的住房转让，免收住房交易(转让)手续费。此外，住房租赁不得收取租赁手续费，住房抵押也不得收取抵押手续费。

政府拟出建筑面积新规意在增税收，高层住宅受影响最大

目前上海市规划和国土资源管理局正酝酿出台一份新的建筑面积管理规定，对开发商在产品设计、建造中的“偷面积”手法作出更多明确规定。

定，其中第二个阳台将全值计入容积率。

据了解，赠送面积目前已是沪上开发商销售房源的一种普遍的有力手段，因赠送面积不计入



产证，很多开发商以此作为宣传卖点。“而一旦建筑面积管理新规实施，开发商一贯流行的通过露台、阳台、入户花园等偷面积手段，将不会再有。”

政府一旦实施建筑面积管理新规，房地产市场上所有的住宅产品都会受到影响，因为当前住宅产品或多或少都存在开发商偷面积行为。然而住宅产品又分为低层住宅和高层住宅，其中高层住宅受影响最大。高层住宅本来面积比较小，这些送面积行为可以扩大建筑面积，而底层住宅，比如

联排、别墅，面积本来很大，送面积占则相对较小。

其实，政府出台新规是为了控制开发总量，不允许开发商钻国家政策漏洞，超量开发。如果政府严格执行建筑管理新规，开发商实际销售面积将变小，因为之前送的面积只算一半面积，按照新规定，也就是百分之一百去计算，没有算一半的。政府控制套型，控制总量，然而没有控制每个套型有多大。所以来讲，套型实际面积使用面积会变小。政府出台建筑面积测算新规意在增加税收。

南方商圈欲打造第二个徐家汇，目标中高端人群

由万源路、闵虹路、淀浦河和古美西路围起的 31 公顷地块上将建起集酒店、办公、商业为一体的楼宇群，并和三家购物中心共同构成南方商务区。

随着莲花国际广场的正式开业，闵行区南方商圈呈现出“三足鼎立”的局面。与莲花路地铁站遥遥相对，沪闵路北侧由东向西依次分布着莲花国际广场、南方商城、南方友谊商城三家购物中心，总面积超过 24 万平方米。

在这条“轴线”西侧——由万源路、闵虹路、淀浦河和古美西路围起的 31 公顷地块上将建起

集酒店、办公、商业为一体的楼宇群，并和上述三家购物中心共同构成南方商务区。

根据项目招商书透露，商务区内十几万平方米的商业面积将呈现出全新的复合业态，强调“城市客厅”的概念，拥有穹顶式大型活动广场与情景式购物街区；还将引入强调单体设计的品牌旗舰店，类似于南京西路的优衣库旗舰店、陆家嘴的苹果旗舰店，增加艺术感。

整个南方商务区在定位上兼顾生活消费与时尚休闲，目标是留住大部分生活在周边社区、习惯前往徐家汇等地消费的中高端人群。

5月沪豪宅成交逾 4 万平方米，新开楼盘表现活跃

5 月，单价 4 万元/平方米以上的豪宅公寓项目合计成交了 4.28 万平方米，与 4 月同期相比，出现 7.4% 的增长，而成交套数为 223 套，环比减少了 25%，换言之，5 月，上海一手豪宅公寓市场售出的房源户型面积普遍较大。5 月，沪上一手豪宅公寓市场的成交均价为 58830 元/平方米，较 4 月均价 49273 元/平方米上涨了近两成（涨幅为 19.4%）。虹口内环内的瑞虹新城铭庭是

4 月份全市单价 4 万元/平方米以上豪宅公寓市场的成交主力楼盘，4 月累计售出 157 套房源，在 4 月豪宅公寓市场总成交量中所占的比重超过四成，而瑞虹新城铭庭的成交均价为 40498 元/平方米，因此，拉低了 4 月豪宅公寓市场的成交均价，5 月份才会出现较大上涨。截至 30 日，5 月份全市豪宅公寓市场的成交总金额达到 25.18 亿元左右，较 4 月的 19.64 亿元高出 28.22%。



绿城玉兰花园是首度开盘项目，首批推出了88套精装修住宅房源，全数为大平层公寓，分布于10余栋4—5层高的多层住宅楼之中，每套公寓面积基本在300—400平方米，按照该楼盘45000—50000元/平方米的报价估算，单套公寓总价基本在1350—2000万元；远中风华园则是典型的市中心的豪宅项目，凭借静安区新闻路泰兴路的稀缺地段，虽然房价水平居高不下，却一

直不乏高端购房者的追捧。在5月中，远中风华园已经累计售出了30套房源，成交面积5098平方米，其成交均价更是达到了77895元/平方米的较高价位；卢湾新天地的翠湖天地嘉苑在5月中也有4套豪宅售出，成交均价在13万元/平方米以上；浦东陆家嘴的财富海景花园成交了1套636平方米的公寓房源，成交均价约为11.89万元/平方米，单套公寓总价超过7500万元。

SOHO中国 15亿上海再拿地，两个月累计斥资近90亿

SOHO中国6月1日宣布，公司于5月31日签约收购了位于上海虹口区的地铁10号线四川北路站地块，收购价为15亿元。这是不到两年的时间内，SOHO中国在上海收获的第八个项目。据介绍，该项目位于虹口区海南路10号，地块面积16426.6平方米，用作商业及办公用途，总可销售建筑面积66833平方米，包括约60194平方米办公室以及约6639平方米地上及地下商业面积。

今年4月，SOHO中国刚收购的海伦路站地块也位于四川北路商圈，与四川北路站地块相距仅一站。在上海，四川北路是仅次于南京路和

淮海路的第三大商业街，四川北路商圈与陆家嘴小CBD、南京路商圈形成三足鼎立之势。不到两个月内，SOHO中国接连在四川北路商圈布局项目，表明公司对该区域未来发展的信心。

资料显示，自2009年8月首次进入上海市场后，SOHO中国迅速完成了在南京西路、外滩、虹桥交通枢纽、淮海中路、长寿路、四川北路、徐家汇等七个黄金商业区的布局，累计收购金额突破170亿元。今年4月以来，SOHO中国斥资88.04亿元在上海相继收购了曹家渡地块、海伦路站地块、SOHO中山广场、四川北路站地块等四个项目，已完成150亿元年度收购目标的一半以上。

上海高楼大火受灾居民房屋损失赔偿方案出台

《关于胶州路728号受灾居民房屋损失赔偿的方案》已正式出台。该《方案》按照先期出台的《关于胶州路728号火灾善后赔偿和相关救助的方案》中“市场价格、全额赔偿”的原则，由事故侵权责任主体上海静安区建设总公司，以专业评估机构的评估为基本依据，在听取受灾居民意见和建议的基础上制订。《关于胶州路728号受灾居民房屋损失赔偿的方案》提出，房屋损失赔偿有

房屋修复赔偿、货币赔偿、实物赔偿三种方式，房屋权利人可以选择其中一种赔偿方式，获得房屋损失的全额赔偿。

房屋修复赔偿：房屋权利人希望保留原房屋产权的，可以选择房屋修复赔偿方式，由上海静安区建设总公司负责对原房屋进行修复，并赔偿相应损失。

货币赔偿：房屋权利人愿意将原房屋产权转



移归上海静安区建设总公司所有的,上海静安区建设总公司将以原房屋的市场价格为基本依据,结合房屋权利人重新购置同类型房屋的合理需求,以货币方式对原房屋损失进行全额赔偿,一房一价。

实物赔偿:房屋权利人愿意将原房屋产权转移归上海静安区建设总公司所有的,上海静安区建设总公司将以原房屋的市场价格为基本依据,以实物期房方式对原房屋损失进行全额赔偿。

第二季度上海甲级写字楼租金仍上涨,投资活跃

日前,第一太平戴维斯发布了今年5月的上海甲级写字楼简报,在今年第二季度的前两个月,由于市场需求旺盛,特别是来自国内外汽车公司、IT公司、生物医学公司和金融公司的需求,上海甲级写字楼市场的租金水平依然延续上季度的上涨趋势,上涨了1.6%。

2011年5月,上海甲级写字楼市场有一栋新项目——上海国金中心二期入市,这一项目位于小陆家嘴,面积约为12.22万平方米,其一期上海国金中心汇丰银行大楼已于2010年第三季度入市,包括8万平方米的写字楼、10.2万平方米的零售面积以及一座五星级酒店。第一太平戴维斯在简报中表示,今年大部分甲级写字楼的供

应将在下半年投入市场,2011年总供应量为92.8万平方米,目前已经有19.9万平方米的写字楼面积投入市场,如果所有项目均按时交付,那么,2011年供应量将创上海甲级写字楼历史纪录。

今年第一季度,上海甲级写字楼租金上涨了1.5%。而在第二季度的前两个月,沪上甲级写字楼租金延续了这一趋势,上涨了1.6%。租金的上升主要归功于市场需求旺盛,特别来自国内外汽车公司、IT公司、生物医学公司和金融公司。此外有企业在中心区域租赁大面积的写字楼,这使得市场可租面积大幅下降。

财政部住建部:土地出让收入百分之十用于保障房

近日,财政部、住房和城乡建设部印发《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(以下简称《通知》),再次强调公共预算、公积金增值部分以及土地出让收入的10%均将作为保障性住房的建设资金。

在资金来源方面,公积金和土地出让收益将成为保障性住房建设资金的两大重要来源。根据《通知》要求,住房公积金增值收益将按规定用于保障性安居工程。各地将计提贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益上缴本级财

政部门,专项用于廉租住房和公共租赁住房建设。土地出让收益也将按规定用于保障性安居工程,当年实际缴入国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除相关规定项目后,严格按照不低于10%的比例安排资金。

土地出让金和公积金增值收益部分相加,大约可以筹措到保障性住房所需资金的20%至25%。业内人士表示,2010年,全国土地出让收入约为2.7万亿元,以10%的最低比例计算,约有



2700亿元土地出让金可以用于保障性住房建设，加上公积金增值收益也仅有3000亿元，即使再算上财政投入，基本落实的保障性住房资金不到5000亿元，这对于全年1.4万亿元保障房资金需求来说，显然还远远不够。

5月上海个人房贷减少6.9亿，8个月来首现负增长

来自央行上海总部的数据，5月上海个人住房贷款减少6.9亿元，为去年10月份以来的首次负增长。

在新建房贷款减少的影响下，个人住房贷款小幅下滑。数据显示，当月全市个人住房贷款减少6.9亿元，为去年10月份以来的首次负增长，同比多减63.8亿元。央行上海总部表示，这主要是因新建房贷款当月减少9.2亿元所致。

该报告认为，5月上海本外币存款变化呈现3个特点：一是本、外币存款均同比多增，5月份新增人民币存款351.5亿元，同比多增88.8亿元；外汇存款增加11亿美元，同比多增18.8亿美元；二是单位存款增加较多，5月新增本外币单位存款335.8亿元，同比多增34.9亿元；三是储蓄存款持续减少，本外币个人存款减少85.6亿元，同比减少51.7亿元。

上海再现高价房：单价24万元/M²

位于上海松江的别墅项目佘山月湖山庄近日悄然推出24万元/平方米的房源报价，这是目前记者可查到的上海单价最高住宅。

网上房地产最新显示，佘山月湖山庄于6月11日获得预售证，此番推出房源55套，主力面积为297—503平方米，该项目尚有51套房源可售。在这51套可售房源中，有两套房源报价低于10万元/平方米，7套房源报价超过20万元/平

方米。最贵的一套房源，位于洞泾镇林荫新路255弄100号，网上报价达24.6万元/平方米，按其436.94平方米的面积计算，总价为1.075亿元。

2004年，佘山月湖山庄曾推出过19栋独栋别墅，当时的网上报价为1.2万—5.6万元/平方米。7年时间，该项目的最高单价房源报价已增加了240%。

沪“退二进三”地块将捆绑，房产商须建50%保障房

上海“退二进三”的地块，即第二产业，诸如水泥厂、纺织厂、制造业用房等搬至城市边缘或者郊区，而腾出的地块，房产商拿地后必须将50%用于建设保障性住房。本市“十二五”将供应各类保障性住房约100万套。为更好地进行保障性住房建设，本市将加大土地供应的支持力度，

落实商品住宅中按5%配建保障性住房政策；“退二进三”的地块，房产商50%用于开发经营，50%用于建设保障性住房。而政府部门拿到此类地块，大部分将用于公租房建设，小量用于就近动迁安置房建设。



上海上半年土地收入 454 亿,4 成出让土地零溢价

今年以来，“国八条”、“沪九条”、限购等政策的出台，使得房地产市场陷入冰冻土地市场随之受到波及，房企拿地热情下降。搜房网数据监控中心统计数据显示，上海上半年共有 41 幅土地 0 溢价，占成交土地的 4 成，另有 10 幅土地接近底价成交。

统计数据显示，2011 年上海上半年经营性用地成交总面积达 500.36 万平方米，成交金额达 454.44 亿元。其中，住宅用地(含普通商品房用地、商住用地、商住办用地)成交面积 205.88 万平方米，成交总价 248.85 亿元。

虽然调控政策不断，但据统计，2011 年上半年溢价率超过 100% 的地块依旧有 13 幅。于今年 1 月 30 日出让的临港泥城社区 DE07-P-1 地块，虽然成交总价仅为 3.77 亿，但溢价率高达 206%，成为上半年溢价率最高的地块。

而从出让总价来看，位于宝山区杨行镇西城

区北块 G-2-1 地块(A 块)，被远洋地产(上海)有限公司以 31.34 亿元摘得，成为上半年总价地王，单价地王则是浦东新区浦兴社区 Y000902 编制单元 19-04 地块(原金东小区 D-2 地块)，被上海景瑞投资有限公司拿下，楼板价高达 2.14 万元/平方米。而由绿城集团和华彬投资联合竞得的长风地区 10 号北地块则以 24.3 亿元的成交总价成为商业用地总价地王。

在上半年成交的 104 幅经营性用地中，浦东新区、嘉定区和闵行区分别以 22 幅、17 幅和 11 幅名列各区成交榜前三。以土地性质来看，住宅用地 38 幅，共计 205.88 万平方米，商业用地(包含商办用地、商服用地、公共设施用地) 41 幅，共计 122.78 万平方米。保障房用地(含配套商品房、动迁安置房用地) 25 幅，共计 174.68 万平方米。

新江湾城 F 地块闲置 3 年后动工，曾是当年地王

近日，美国铁狮门房地产公司与上海城投置地(集团)有限公司合作的“尚浦领世”项目悄然动工，该地块正是 2008 年铁狮门以底价 67.517 亿元拿下的上海杨浦区新江湾城 F 地块，为当时的总价地王。该地块闲置多年是由于美国铁狮门房地产公司只是个“战略投资者”，最终推动该地块开发的依旧是出让地块的老东家上海城投。“尚浦领世”位于上海市江湾五角场城市副中心，地处虹桥和浦东两大机场之间。地块前身是机场，一期住宅项目即将于 2011 年 6 月开工，随即

为二期 A 级商业办公园区工程，紧接着是三期商业办公开发。

资料显示，该项目地块是在 2008 年 1 月 23 日，由铁狮门以底价 67.517 亿元拿下的上海杨浦区新江湾城 F 地块，这一价格创造了上海土地交易史上成交总价最高纪录。新江湾城 F 地块，占地面积为 26.7481 万平方米，总规划建筑面积达 90 万平方米，是新江湾城历年来推出的最大一幅综合用地。



房地产转让有关术语与解释

术语	解 释
什么是房地 产交换	是指当事人将各自拥有的房地产互相转移给对方的法律行为。 房地产交换有差价的,应当就差价部分按有关规定缴纳税费。
什么是房 地产赠予	是指当事人一方将自己拥有的房地产无偿转让给他人的法律行为; 父母与子女之间、配偶之间的房地产赠予和交换免交土地增值税。
哪些情况下 需要办理 房地产转移登记	经初始登记的房地产,有下列情形之一的,当事人应自合同或其他法律文件生效之日起三十日内申请办理转移登记:买卖,继承,赠予,共有房地产的分割、交换、人民法院判决、裁定的强制性转移,一招法律、法规规定作出的其他强制性转移。
什么样的房地 产不予以转让	根据城市规划,市政府决定收回土地使用权的;司法机关、行政机关依法裁定,决定查封的或者以下形式限制房地产权利的;共有房地产,未经其他共有人书面同意的;设定抵押权的房地产,未经抵押权人同意的;权属有争议的;法律、法规或市政府规定禁止转让的其他情况。
房地产转让时, 其他公用设施 是否一起转让	房地产转让时,转让人对同宗土地上的道路绿地、休闲地、空间余地、电梯、楼梯、连廊、天台或者其他公用设施所拥有的权益同时转移。房地产首次转让合同对停车场、广告权益没有特别约定的,停车场、广告权益随房地产同时转移;有特别约定的,经房地产登记机关初始登记,由登记的权利人拥有。
已抵押的房地 产能否转让	根据《中华人民共和国担保法》的规定,已抵押的房地产可以转让,但应由抵押人、抵押权人和受让方三方签订有关的公证书,将原抵押转移给新的受让方的协议;抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的,转让行为无效。
房地产转让合同 应具备哪些条款	房地产转让合同是指房地产的转让人与受让人为明确双方在房地产转让过程中各自的权利和义务而达成的书面一致意见。房地产转让合同的主体须是房产所有人;客体是土地使用权和房屋所有权。在日常实践中,房地产转让合同应具备下列条款: (1) 双方当事人的姓名或名称、住所。(2) 房地产权属证书名称及编号。(3) 房地产的坐落位置、面积、四至界限。(4) 土地使用权的取得方式、时间及年限。(5) 房地产的用途或使用性质。(6) 成交价格及支付方式。(7) 房地产交付使用的时间及过户时间;(8) 双方的权利和义务。(9) 违约责任(10) 双方约定的其他事宜。



房屋产品类型及解释

类型	解 释
住宅	是专供人们居住用的房屋。它主要包括普通居住用房、别墅、公寓、宿舍用房等，职工单身宿舍和学生宿舍等也包括在内。
非住宅	是指除了住宅以外的非居住用房屋，包括办公用房、商业用房和厂房仓库等。
普通住宅	是指按所在地一般民用住宅建设标准建造的居住用房屋。目前，它多为多层住宅和高层住宅。多层住宅是指2~6层(含6层)地楼房；高层住宅是指6层以上的楼房，高层住宅多安装电梯。由于各地多层和高层住宅的定义不尽一致，划分标准各地可根据具体情况酌情确定。
豪华住宅	是指按超出一般民用住宅标准建造的高标准住宅，通常也包括别墅和高档公寓。
别墅	是指在郊区或风景区建造的舒适式园林住宅，一般拥有私家车库、花园、草坪、院落。
高档公寓	是指其单位建筑面积造价通常高于当地一般民用住宅造价一倍以上的公寓，通常为跃层式住宅、顶层有花园的、或多层住宅配电梯的，并拥有较好的绿化、商服、物业管理等配套设施。
酒店式服务公寓	是指提供酒店式服务管理的公寓。始建于1994年，一位“酒店式的服务。公寓式的管理”，市场定位很高，它是集住宅、酒店、会所多功能于一体的，具有“自用”和“投资”两大功效，除了提供传统酒店的各项服务外，更重要的是向住客提供家庭式的居住布局、家居式的服务，让人有宾至如归的感觉。
花园式住宅	也叫西式洋房、小洋楼、花园别墅或花园洋房，是带有花园草坪和车库的独院式平房或二、三层小楼，建筑密度很低，内部居住功能完备，装修豪华，并富有变化，一般为高收入者购买。
公寓式住宅	是相对于独院独户的西式别墅而言。一般建在大城市，大多数是高层，标准较高，每一层内有若干单户独用的套房，包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房、阳台等，工艺鞋常常往来的中外客商及其眷属中短期租用。
单元式住宅	又叫楼间式住宅，是以一个楼梯为几乎服务的单元组合体，一般为多层、高层住宅所采用。居住单元是指一个楼梯里有几户，俗称一梯两户、一梯四户等。单元式住宅的基本特点：①每层以楼梯为中心，每层安排户数较少，一般为2~4户，大进深的每层可服务于5~8户，住户由楼梯平台进入分户门，各户自成一体；②户内生活设施完善，即减少了住户之间的互相干扰，又能适应多种气候条件；③建筑面积较小，可以标准化生产，造价经济合理；④仍保留一定的公共使用面积，如楼梯、走道、垃圾道，保持一定的邻里交往，有助于改善人际关系。单元式住宅一经改造使用，便被社会所接受，并推广到世界绝大多数国家和地区。



类型	解 释
砖混住宅	即砖混结构住宅。砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构。砖混结构住宅中的“砖”，指的是一种统一尺寸的建筑材料，也有其他尺寸的异性粘土砖，如空心砖等。“混”指的是由钢筋、水泥、沙石、水按一定比例配制的钢筋混凝土配件，包括楼板、过梁、楼梯、阳台、挑檐，这些配件与砖做的承重墙相结合，可以称为砖混结构住宅。由于抗震的要求，砖混住宅一般在5-6层以下。
框架结构住宅	是指以钢筋混凝土浇捣成承重梁柱，再用预制的加气混凝土、膨胀珍珠岩、浮石、蛭石、陶粒等轻质板材隔墙分户装配而成的住宅，适合大规模工业化施工、效率较高，工程质量较好。
商住楼	是指既能办公又兼能住宿的楼宇。在现代不少大楼将办公、住宿、商务活动等功能结合在一起，又称为综合性多功能写字楼。
商务楼	是指提供各种商务活动的楼宇，除了办公室以外一般还有展示厅、会议厅、洽谈室等，但主要部分仍然是办公室。
办公楼	是指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位的办公用房屋。其中，档次较高的、设备较齐全的为高标准写字楼，条件一般为普通办公用房。
工业厂房	指直接用于生产或为生产配套的各种房屋，包括主要车间、辅助用房及附属设施用房。凡工业、交通运输、商业、建筑业以及科研、学校等单位中的厂房都应包括在内。
仓库	指工业、交通运输、商业、供销、外贸、物资及其他企事业单位建造的成品库、半成品库、原材料库、货物仓库、物资储备库以及冷藏库、粮油库等。
商场	是指规划为对外公开进行经营的建筑物。
综合楼	是指兼有住家、办公甚至商场的大楼。
店面	又称门面，用作商铺，多为一楼、沿街。
SOHO	是 small office home office 的缩写，意思是小型的家庭办公室。
LOFT	英语的意思是指工厂或仓库的楼层，现指没有内墙隔断的敞开式平面布置住宅。LOFT 发源于六七十年代美国纽约的建筑，现逐渐演化成为一种时尚的居住与生活方式。他的定义要素主要包括：高大而开敞的空间，上下双层的复式结构，类似戏剧舞台效果的楼梯和横梁；流动性，户型内无障碍；透明性，减少私密程度；开放性，户型间全方位组合；艺术性，通常是业主自行决定所有风格和格局。LOFT 是同时支持商住两用的楼型，所以主要消费群体包括个性上的和功能上的。作为功能上的考虑，一些需要空间高度的，比如电视台演播厅、公司产品展示厅等；作为个性上的考虑，许多年轻人以及艺术家都是 LOFT 的消费群体，甚至包括一些 IT 企业。



类型	解 释
空间 蒙太奇	最突出的特点是以小户型面积标准为基本设计单元，可按积木式自由组合成各种中、大户型，甚至是1000m ² 以上的超级户型，其楼内无承重墙，空间过渡没有任何梁。
SOLO	原本的意思是指独奏、单独、单飞。在这里，它指的是超小的户型，主要的定义要素是：每套建筑面积在35m ² 以内，卧室与客厅没有明显的划分，整体浴室，开放式环保节能型厨房；公共空间也是SOLO化，即24小时便利店、24小时自助型洗衣店、24小时自助式健身房等。SOLO的消费群体是年轻人，他们或是外地人，或是本地想独立的年轻人。他们的共同特点是：大学毕业不久，积蓄有限，但是收入稳定，渴望独立生活，通常有两次执业的心理准备。
STUDIO	在英文中的意思是工作室，在国内比较新的产品类型，在国际上也没有形成定论。概念要素包括：针对中小型服务企业，相对于写字楼面积较小，对地段要求较高、交通方便、周边配套设施齐全，灵活小巧的空间设计，共享一流资源，包括共用律师、共用会计师、共用秘书、专业全程代办公司注册、商住两用等。 STUDIO的消费群体，是所谓的“发展中公司”，这些公司一般的规模在10人以下，尚未形成强大的经济支柱，又迫切需要发展并注重形象。此类公司一般为服务性行业，靠脑力经营。比如创意行业、贸易、信息咨询、网络行业、商业艺术行业、媒体行业、摄影、漫画、音乐、软件开发、设计（包括网页设计）等新兴行业。
SHOPPING MALL	直译为“步行街购物广场”，是目前国际上最流行、经营效果最佳的零售百货模式，它具有斯达特征“开放性的公共休闲广场”，强烈吸引人气；开放性的对外交通设计，广纳周边人气；相对闭合的内部通道回路，充分利用有效人流；购物与休闲良性互动，形成惊人的商业效应。
会所	就是以所在物业业主为主要服务对象的综合性康体娱乐服务设施。会所具有的硬软件条件：康体设施包括游泳池（最好是室内）、网球或羽毛球场、高尔夫练习馆、保龄球馆、健身房等娱乐健身场所；中西餐厅、酒吧、咖啡厅等餐饮与待客的社交场所；还可具有网吧、阅览室等其他服务设施。 会所的功能和建设档次可分为基础性和超级型。基础型的会所提供给业主最基础的健康生活需求，可让人免费使用。超级会所则适当对其中部分设施使用收取一定的费用。会所原则上支队社区业主服务，不对外开放，保证了业主活动的私密性和安全性。作为休闲健身的场所，会所也给业主提供了良好的社交场所。



2011年1-6月上海各区热门楼盘一览表

所在区县	楼盘名称	参考价格元/M ²	所属板块
浦东新区	中海御景熙岸	22000	周康
	万科清林泾		新场
	天和湖滨	15500	川沙
	绿地布鲁斯小镇	12300	惠南
	毕加索小镇	23500	唐镇
奉贤区	绿地海语墅	8900	海湾
	中心公馆	20500	南桥
	世茂爱马尚郡	8800	海湾
宝山	美兰湖中华园	16500	罗店
	保利叶语	19000	顾村
	中环1号二期琉樽尚品	25000	大华
	中环国际公寓	22000	共康
	保利叶上海	21000	顾村
嘉定	保利湖畔阳光苑	14500	嘉定新城
	嘉宝紫提湾	15800	嘉定新城
	新里米兰公寓	15000	嘉定新城
	华润中央公园	25000	南翔
	金地格林公馆	23000	南翔
静安区	远中风华园	90000	北静安
	御华山	95000	南京西路
	均泰丽轩	41500	曹家渡
普陀	上海香溢花城	37500	光新
	逸庭	20000	桃浦
	恒盛鼎城圣都汇	24000	桃浦
崇明	江海名都	13500	崇明新城
	凤凰花苑	11000	长兴岛
	瀛通金鳌山公寓	12000	崇明新城
虹口区	瑞红新城铭庭	40000	四川北路
	建邦16区	43000	四川北路
	豪景苑	72000	北外滩



所在区县	楼盘名称	参考价格元/M ²	所属板块
徐汇区	尚海湾豪庭	80000	徐家汇
	中海瀛台	45000	龙华
	远雄徐汇园	60000	徐家汇
长宁区	兆丰嘉园二期园林一品	60000	中山公园
	凯欣豪园	47000	中山公园
	长宁 88 金廷	50000	中山公园
新黄浦区	华润外滩九里	100000	浦西滨江
	黄金时代	43000	打浦桥
	绿城黄浦湾	100000	浦西滨江
闸北区	大宁瑞士花园	38000	大宁
	上海滩大宁城	34000	大宁
	都荟豪庭	38000	不夜城
金山区	绿地上海启航社	9000	金山新城
	万岸金邸	12000	朱泾
	御景龙庭	8588	金山新城
杨浦区	九龙仓玺园	50000	新江湾城
	保辉香景园	45000	新江湾城
	东外滩 1 号	33000	东外滩
青浦区	万科尚源	17500	重固
	东渡青筑	20000	青浦新城
	新城忆华里	16500	青浦新城
	旭辉玫瑰湾	130-180 万元/套	青浦新城
闵行区	虹桥 1 号	21000	华漕
	鹏欣一品漫城	33000	浦江镇
	万源城朗郡	33000	古美
	万科呈花新园	29000	七宝
	原公馆	22000	颛桥
松江区	同润菲诗艾伦	15900	泗泾
	绿地蔷薇九里	18000	松江新城
	怡林花园二期	13000	松江新城
	绿庭尚城	20000	九亭
	东鼎馨城丽都	18000	松江新城

上海商品住宅 2011 年 1-6 月成交数据及分析

◆各区成交均价对比

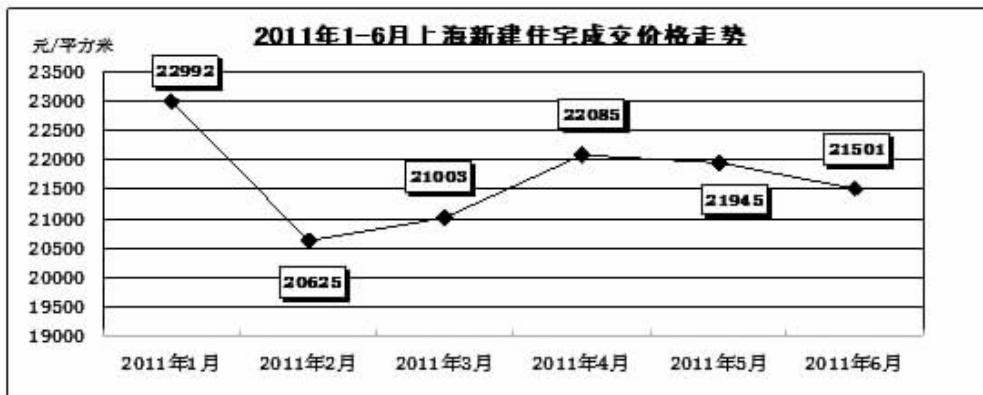
上海搜房网数据监控中心统计,2011年上半年全市商品住宅成交均价为 22001 元/m²,同比 2010 年上半年的 21009 元/m²上涨 4.7%。

从 2011 年上半年各月成交价格走势来看,1 月的上海住宅市场延续了去年年底的火热势头,表现为“量价齐高”,均价逼近 23000 元/m²;2 月因受限购令等新政作用,创下 06 年以来最低月成交数字,价格也因为高端房源的锐减跌至 20630 元/m²;3 月刚需房源的集中成交,使得成

交均价相对低位保持在 21000 元/m²;4 月刚需市场继续抬头,与此同时 4 月下旬一直备受新政打压的高端豪宅出现了集中放量,促使 4 月成交均价回升至 22085 元/m²;5 月楼市再现“红五月”,外环刚需板块的成交增幅明显,改善型刚需客户同步入市,成交均价与 4 月基本持平,报于 21945 元/m²;6 月上海楼市豪宅继续升温,但由于低价刚需的绝对主导地位,使得成交均价小幅下滑至 21501 元/m²。

2011 年 1-6 月上海新建住宅价格情况表:

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
22992	20625	21003	22085	21945	21501



从区域来看,上海全市 17 个区县中,有 10 个区域成交均价上扬(上半年整体均价与年初成交均价相比),其中涨幅在 2 成以上的占一半,静安区涨幅最大为 97.48%;有 6 个区域成交均价下跌,跌幅在 2-10%之间;同时宝山区房价则相对保持平稳。

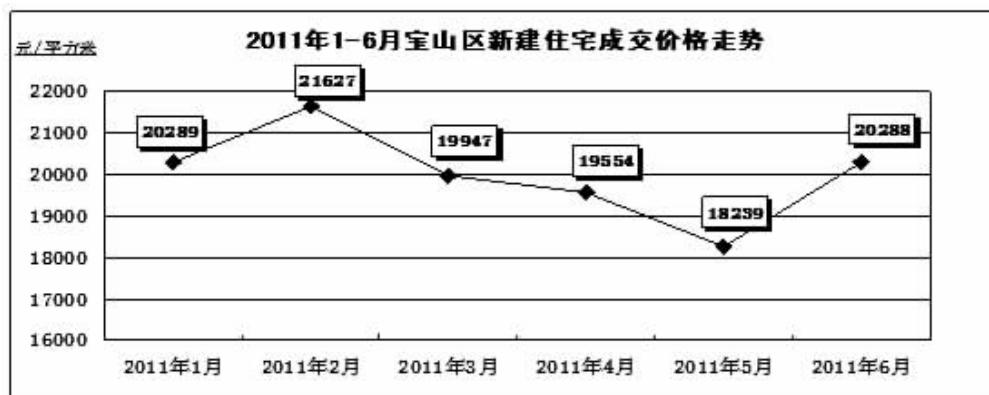
2011年上半年上海各区住宅成交均价同比去年上半年变化幅度表

全市	嘉定	徐汇	长宁	静安	普陀	奉贤	虹口	金山
↑ 4.7%	↑ 10.78%	↑ 48.80%	↑ 6.74%	↑ 97.48%	↑ 20.04%	↑ 28.76%	↑ 3.61%	↑ 2.23%
闵行	新黄浦	浦东	宝山	闸北	松江	崇明	青浦	杨浦
↑ 14.84%	↑ 31.48%	↓ 9.6%	0%	↓ 5.79%	↓ 3.12%	↓ 4.08%	↓ 15.92%	↓ 1.88%

◆各区成交均价走势

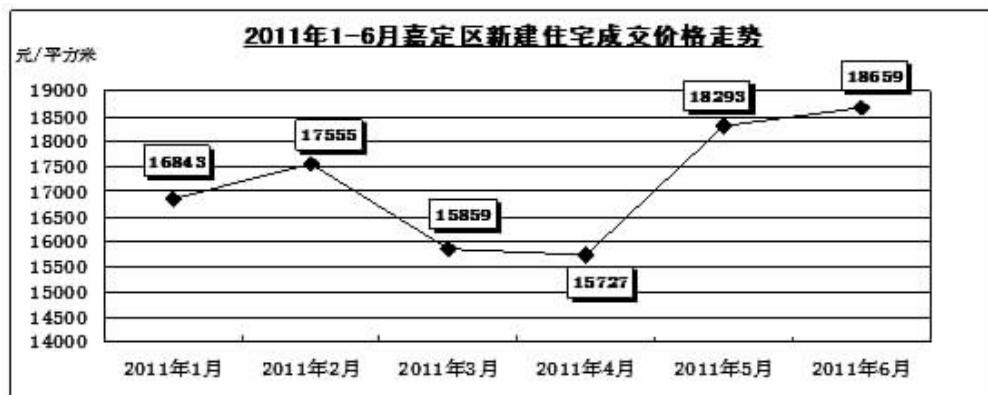
◇宝山区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
20289	21627	19947	19554	18239	20288



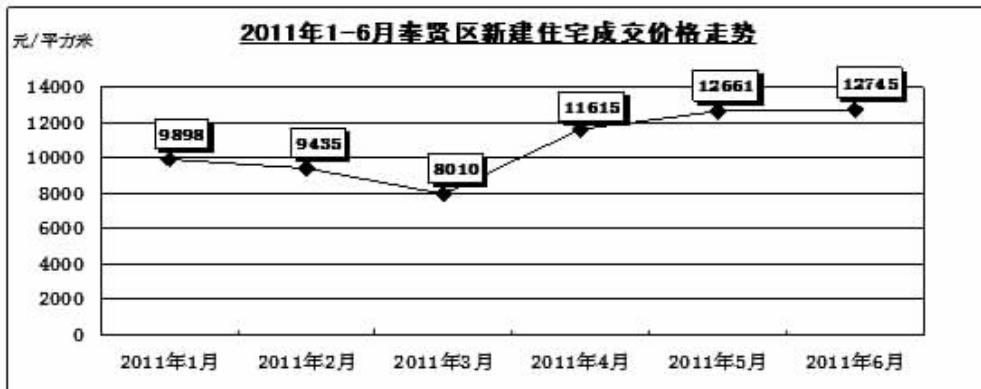
◇嘉定区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
16843	17555	15859	15727	18293	18659



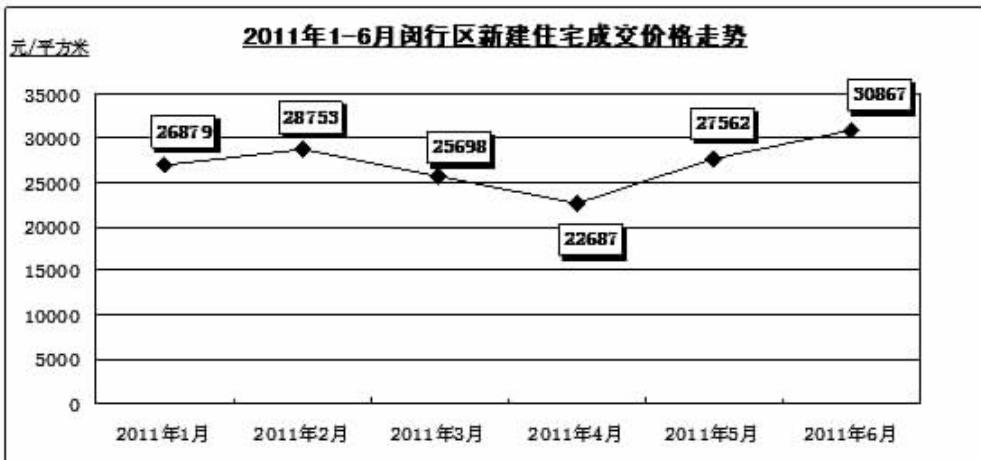
◇奉贤区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
9898	9435	8010	11615	12661	12745



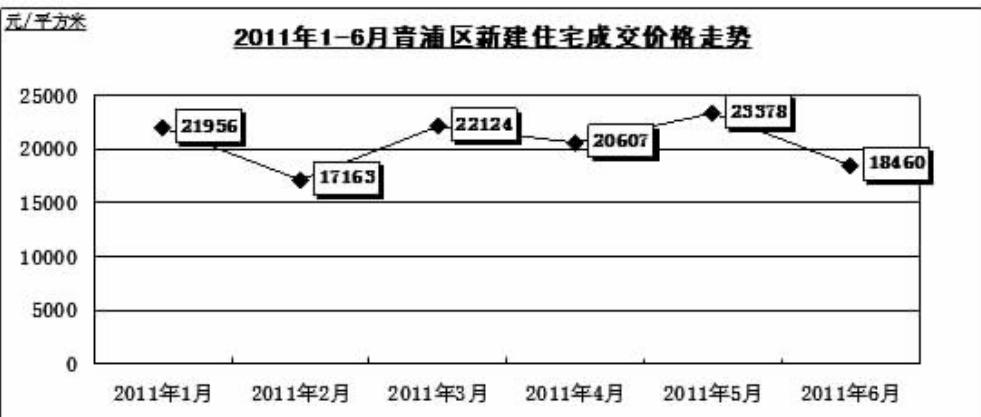
◇闵行区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
26879	28753	25698	22687	27562	30867



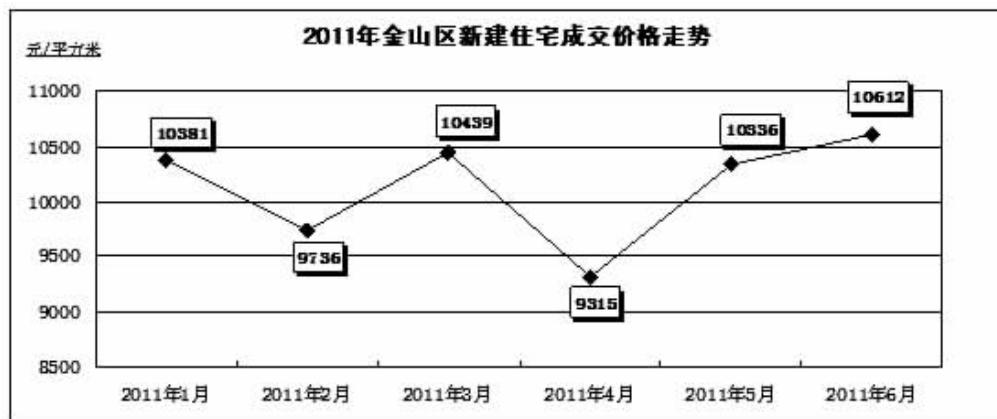
◇青浦区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
21956	17163	22124	20607	23378	18460



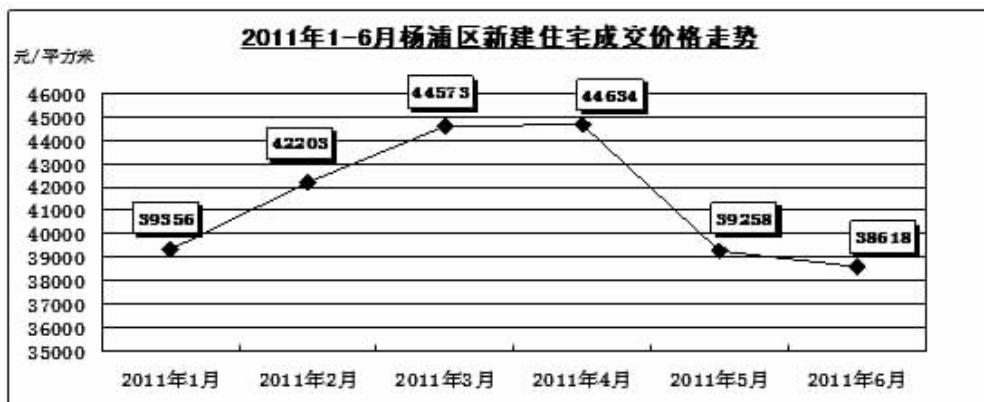
◇金山区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
10381	9736	10439	9315	10336	10612



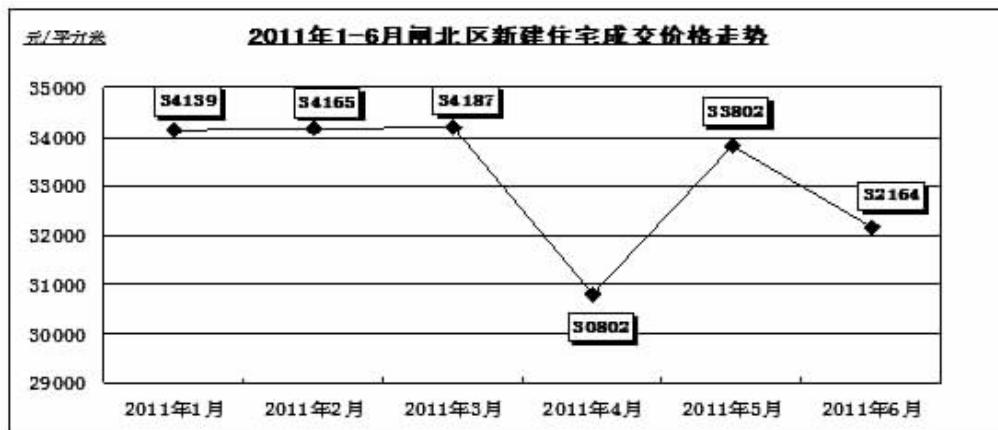
◇杨浦区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
39356	42203	44573	44634	39258	38618



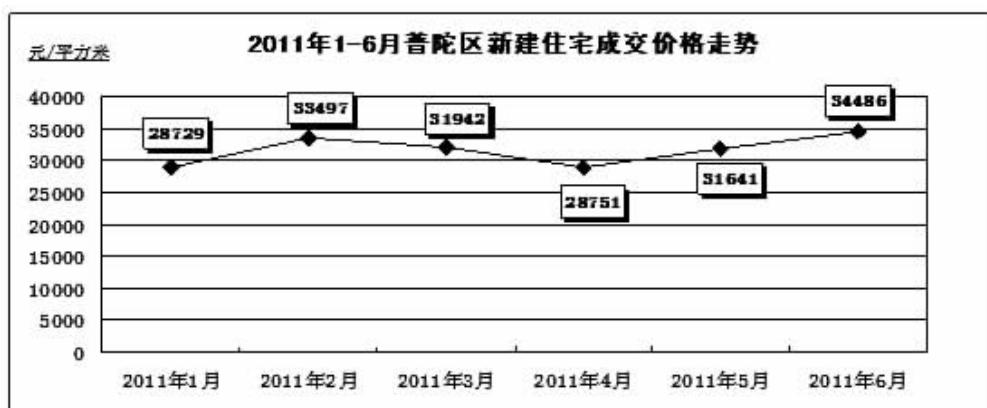
◇闸北区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
34139	34165	34187	30802	33802	32164



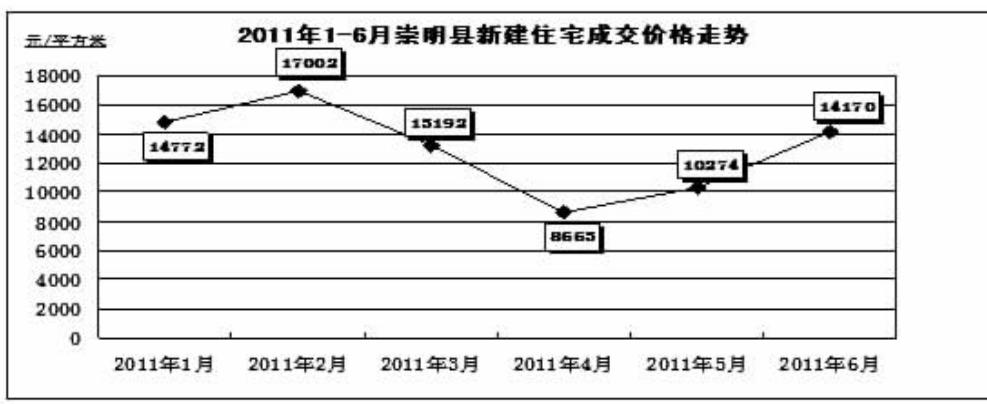
◇普陀区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
28729	33497	31942	28751	31641	34486



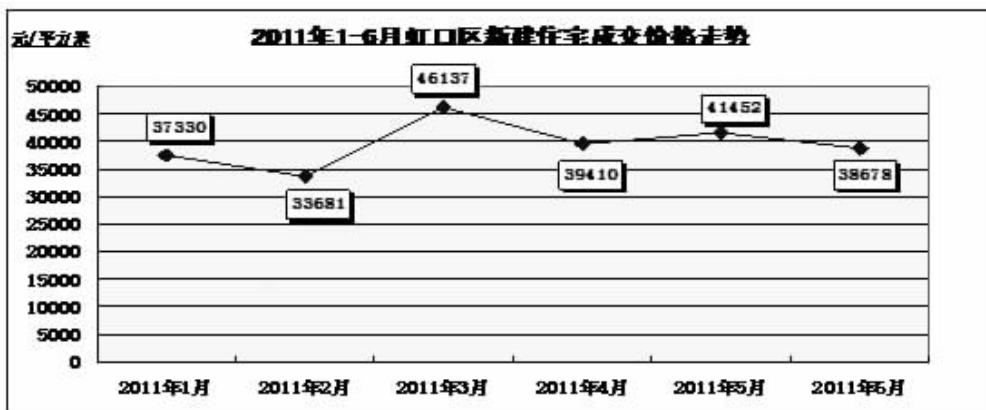
◇崇明县

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
14772	17002	13192	8663	10274	14170



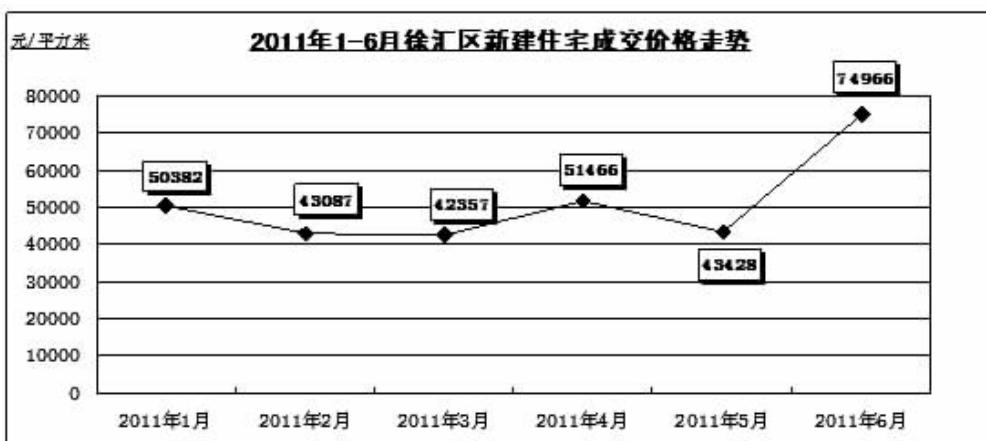
◇ 虹口区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
37330	33681	46137	39410	41452	38678



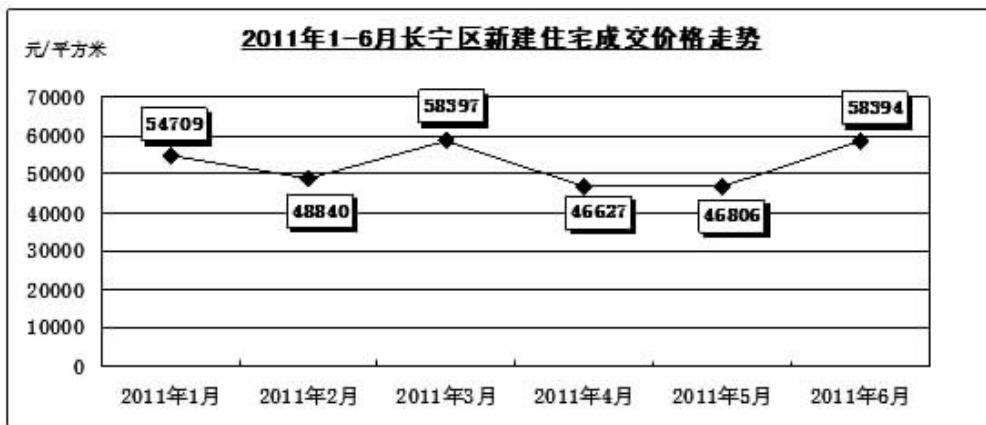
◇ 徐汇区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
50382	43087	42357	51466	43428	74966



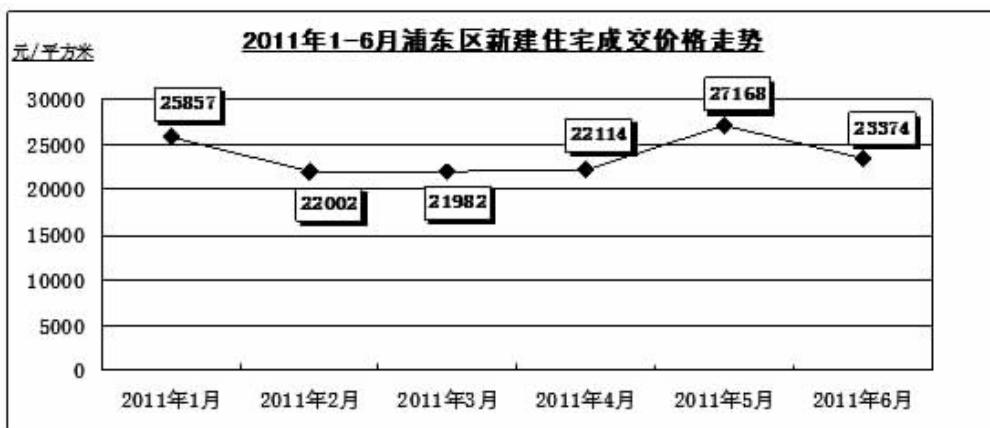
◇ 长宁区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
54709	48840	58397	46627	46806	58394



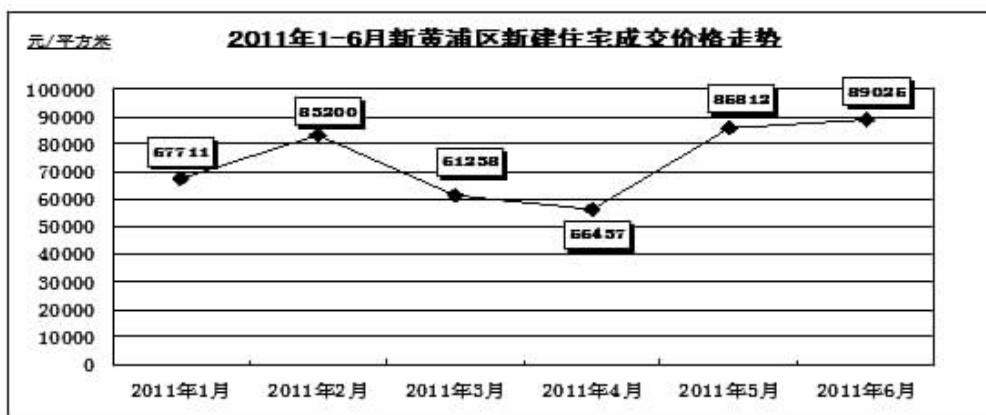
◇浦东区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
25857	22002	21982	22114	27168	23374



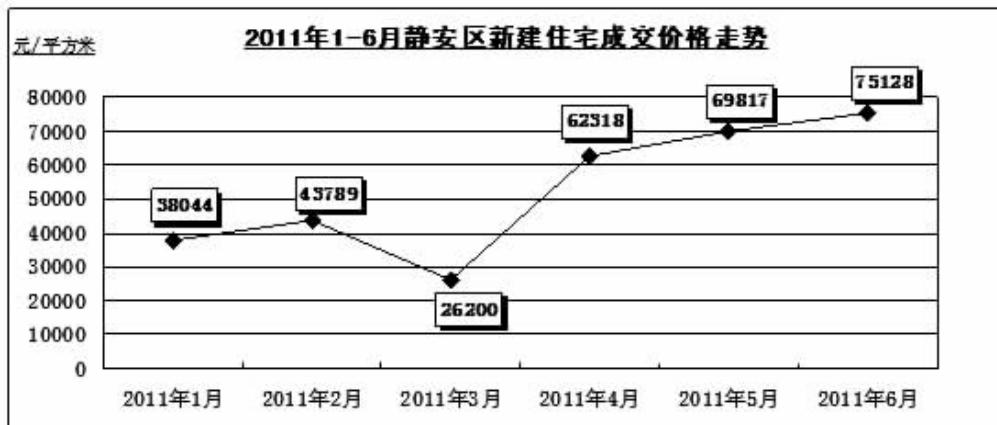
◇新黄浦区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
67711	83200	61238	56437	85812	89025



◇静安区

2011年1月	2011年2月	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月
38044	43789	26200	62318	69817	75128



上海办公楼 2011 年 1-6 月成交数据及分析

◆ 成交面积、成交套数

根据上海搜房网数据监控中心统计数据，2011 年 1-6 月份，上海写字楼成交 8072 套、同比增加 2482 套，上涨 44.4%，成交面积 933397 平方米，和 2010 年 1-6 月份的 5590 套、

时间	成交面积(平方米)	成交套数(套)
2011年1月	144522	1232
2011年2月	67366	756
2011年3月	180005	1534
2011年4月	139756	1457
2011年5月	260697	1923
2011年6月	141051	1170
合计	933397	8072

◆ 各区县成交排名情况

根据上海搜房网数据监控中心统计数据，2011 年 1-6 月，在以成交套数为核算基准的基础上，嘉定区成交 1871 套，遥遥领先于其他区县，排行上海写字楼区县成交套数榜首；排名第二的宝山区上半年成交 894 套，仅占排名第一的嘉定区成交套数的 47.8%；闵行区上半年共成交 644 套，排名第三；浦东新区(不含原南汇区)上半年成交 618 套，排行第四；排名第五的是长宁区，上半年共成交 530 套写字楼。



黄浦区	卢湾区	徐汇区	长宁区	静安区	普陀区	闸北区	虹口区	杨浦区	宝山区
50	176	498	530	47	479	501	204	346	894
闵行区	嘉定区	浦东新区	南汇区	奉贤区	松江区	金山区	青浦区	崇明县	
644	1871	618	58	366	424	236	137	5	

◆项目成交排名情况

排名	项目名称	板块	成交面积	成交套数	成交均价
			平方米	套	元/平方米
1	新世界长宁商业中心	新华路	100812	357	28084
2	上海江桥万达广场	江桥	64227	921	15158
3	上海绿地中心一期	龙华	41864	238	55420
4	中铁中环时代广场	彭浦	33957	151	20226
5	万科 VMO	浦江镇	33691	157	19756
6	绿地公园广场	顾村	21642	415	14797
7	沪东财富国际广场	五角场	20080	143	22762
8	中环国际广场	田林	19695	109	27500
9	上海环球金融中心	陆家嘴滨江	19585	6	81862
10	上海外滩中心	打浦桥	19020	98	44690

◆项目新增情况

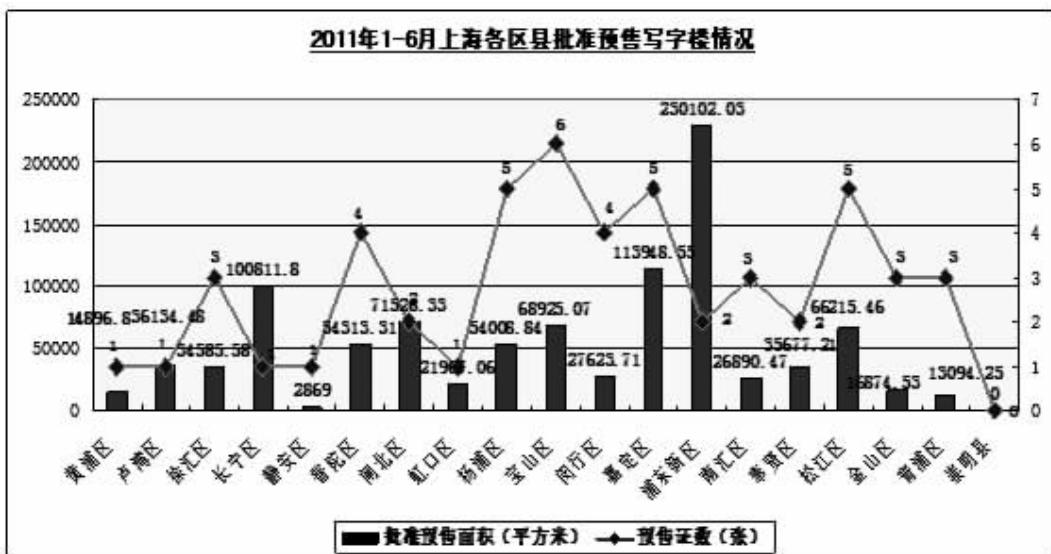
来自佑威及楼市专评网的数据显示，2011 年 1-6 月，上海写字楼共有 52 个写字楼项目、990464.28 平米被批准预售，其中，取得预售项目最多的是宝山区，共有 6 个新增项目被批准预售，新增预售面积最多的是浦东新区（不含原南汇区），共计有 230102 平米的新增可售写字楼面积。

浦东夺新增预售面积冠军，主要是受到上海环球金融中心的“转租为售”拉动。根据网上房地

产信息，2011 年 2 月 27 日，本为持有型物业、只租不售的上海环球金融中心取得预售证转租为售，并在 2 个月内成交 6 层、195858 平米，成交均价为 81862 元/平米。

另外，2011 年上半年除崇明县没有新增预售写字楼项目外，其余区县均有新增写字楼项目，其中新增项目排名前 5 的分别是宝山、虹口、嘉定、松江和普陀，预计随着这些项目的陆续上市销售，相关区县的写字楼成交有望有更好的表现。

区县	黄浦区	卢湾区	徐汇区	长宁区	静安区	普陀区
批准预售面积(M ²)	14896.8	36134.48	34585.58	100811.8	2869	54313.31
预售证数(张)	1	1	3	1	1	4
区县	闸北区	虹口区	杨浦区	宝山区	闵行区	嘉定区
批准预售面积(M ²)	71526.33	21967.06	54008.84	68925.07	27623.71	113948.55
预售证数(张)	2	1	5	6	4	5
区县	浦东新区	南汇区	奉贤区	松江区	金山区	青浦区
批准预售面积(M ²)	230102.03	26890.47	35677.21	66215.46	16874.53	13094.25
预售证数(张)	2	3	2	5	3	3

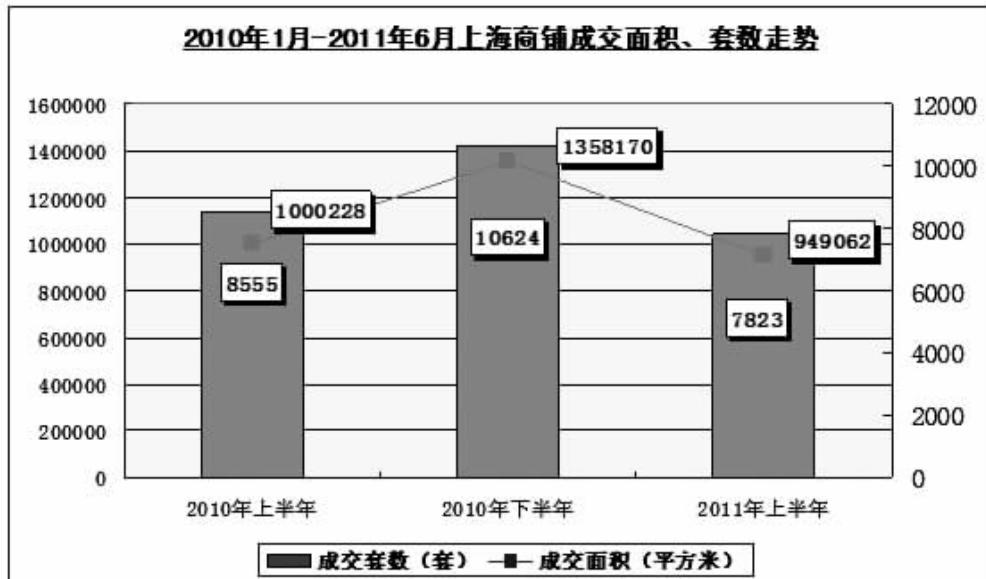


上海商业 2011 年 1-6 月成交数据

◆ 成交面积、成交套数

据上海搜房网数据监控中心统计显示,2011 年 1-6 月上海商铺共计成交套数 7823 套,环比 2010 上半年,同比减少 2801 套,下降 26.36%,同比减少 723 套,下滑 8.56%;成交面积 949063 平方米,环比 2010 上半年减少 409108 平方米,下降 30.12%,相比 2010 上半年,同比减少 51166 平方米,下滑 5.12%。

时间	成交套数(套)	成交面积(平方米)
2010年上半年	8555	1000228
2010年下半年	10624	1358170
2011年上半年	7823	949062

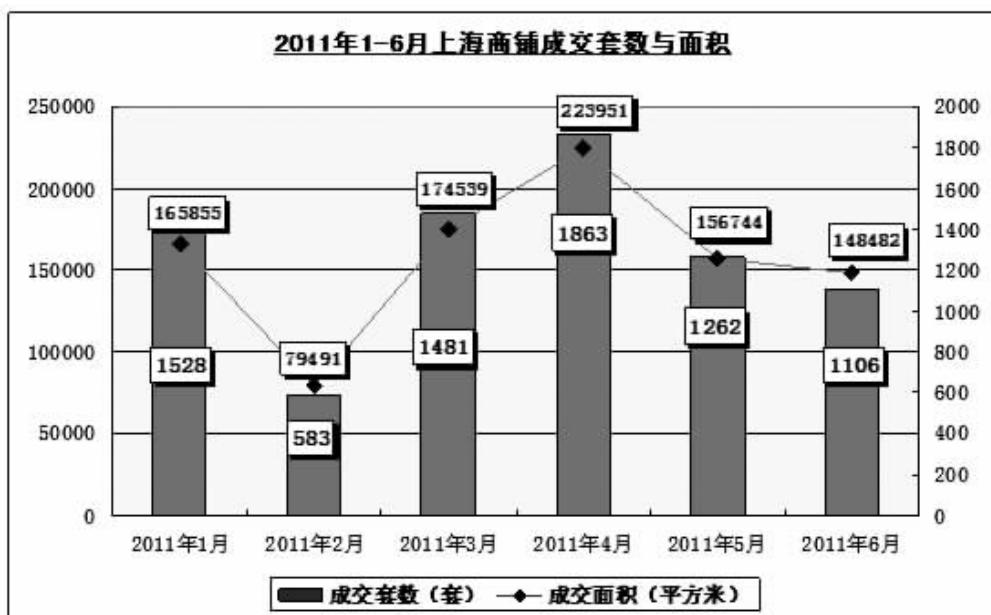


◆ 成交分析

2011上半年商铺成交面积近10万平方米，成交套数近8千套，环比去年下半年，今年上半年的成交势头似乎有所减弱；同比去年上半年，今年近下降5%。去年上半年成交情况对比来看，2011上半年，上海商铺成交较为平稳。

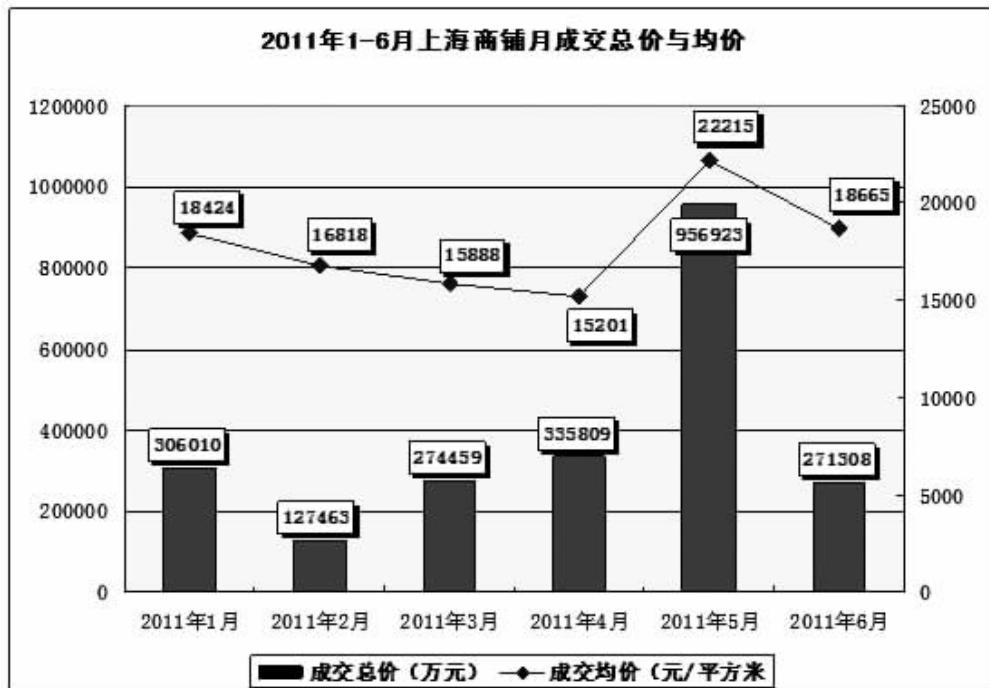
从2010伊始，楼市接连迎来严苛的调控政

策，国十条、新国八条先后出台，限购令、限贷令、房产税、加息等调控政策纷纷来袭，2011年上海楼市乃至中国楼市都相对惨淡，商品住宅更是库存陡增，出现了旺季不旺的局面。相比住宅市场，商业地产正处在调控政策的安全地带，表现相对平稳。受楼市整体的冷淡局势影响，成交量相比去年同期也稍有减少。



从上半年每月成交来看,4月为上半年成交高峰,整月成交面积达223951平方米,是上半年中唯一成交面积过20万平方米的月份,2月为成交低谷,仅成交79491平方米,约为4月成交

的35%。2月正值农历新年,为楼市传统成交淡季,新年过后成交开始回暖,4月达到高峰,之后便开始出现下滑,两个月成交连续下降之后,6月成交面积不足15万平方米。



与成交套数与面积情况不同,上半年成交价格的高峰出现在五月。5月虽成交面积低于4

月,但成交均价较高,为22215元/平方米,故总成交额也创上半年之最高值。2月因成交面积少,故成交总额依然为上半年最低值。除5月外,其他几月成交均价都在15000至20000元/平方米之间,可见,成交均价通常情况下较为稳定。

上半年经历了元旦、春节、五一等多个国家法定假期,这些假期通常是成交走势的分水岭,遇节假日而成交下滑几乎成为上海商铺成交的一个规律。且上半年商铺成交需求本不如下半年

旺盛,故成交略显冷清。但可以预见,下半年将迎来商铺成交的更高峰。

◆项目成交分析

2011上半年成交前十的项目成交面积均在1万平方米以上,其中卢湾打浦桥的华丽家族汇景天地成交39717平方米,均价24057元/平方米,成为上半年成交最多的项目;闵行华漕的西郊九韵城二期商业成交面积也达27671平方米,成交均价稍低,为11338元/平方米;金山的上海服装城,为市场类商铺,该项目共计成交24252平方米。



2011年1-6月上海商铺成交面积前十强项目

排名	项目	板块	环线位置	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)
1	华丽家族汇景天地	打浦桥	内环内	39717	203
2	西郊九韵城二期商业	华漕	外郊环	27671	119
3	上海服装城	枫泾	郊环外	24252	350
4	上海宝山万达广场	张庙	中外环	20532	244
5	上海亿丰五金家居广场	金汇	外郊环	14169	210
6	上海南桥国际商业广场	南桥新城	外郊环	14007	220
7	卫零路三村段商业用房 一二期项目	金山新城	郊环外	13165	21
8	新世界长宁商业中心	新华路	内环内	12665	31
9	绿地长兴壹街区	长兴岛	郊环外	12453	123
10	黄山B块商业中心	金桥	中外环	11551	2

◆ 区县成交(面积、金额)

在区县成交方面,松江、金山两区成交面积过10万平方米,其中松江“略胜一筹”成为上半年区县成交冠军,成交在8万平方米以上的区县

有宝山、嘉定、浦东(不含南汇)、南汇、奉贤五个区域。从成交套数看,南汇上半年成交1247套,成为全市之首。此外,黄浦区6个月仅成交8套,共计674平方米。

区 县	成交套数(套)	成交面积(平方米)
黄浦区	8	674
卢湾区	230	34003
徐汇区	183	24122
长宁区	39	13614
静安区	23	6824
普陀区	170	21422
闸北区	106	19240
虹口区	26	4298
杨浦区	80	16399

区 县	成交套数(套)	成交面积(平方米)
宝山区	682	80945
闵行区	336	63734
嘉定区	1008	96066
浦东新区	535	92380
南汇区	1247	89910
奉贤区	1008	86892
松江区	528	109044
金山区	1005	106686
青浦区	259	34040
崇明县	347	48414





对将地价计入房产原值计征房产税问题的分析

房产税的计税依据是房产的计税价值或房产的租金收入,按照房产计税价值征税的,称之为从价计征,对于从价计征的,我国《房产税暂行条例》规定,房产税依照房产原值一次性减除10%—30%后的余值计算缴纳。由于财税[2010]121号文明确规定了将土地价值计入房产的计税价值,业内由此重新热议起将地价计入房产原值征收房产税的问题,笔者本文为此专题分析相关的两大问题。

一、对土地价值计入房产原值征收房产税问题的溯源

到目前为止,我国对房产税计税最主要的税法依据之一是财税[2008]152号文,该文规定,从2009年1月1日起,“对依照房产原值计税的房产,不论是否记载在会计账簿固定资产科目中,均应按照房屋原价计算缴纳房产税。房屋原价应根据国家有关会计制度规定进行核算。对纳税人未按国家会计制度规定核算并记载的,应按规定予以调整或重新评估。《财政部、税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》(财税地字[1986]第8号)第十五条同时废止。”从该段规定可以看出三层含意:

一是对于依照房产原值计税的房产,不论企业是否已记载在其会计账簿固定资产的账户中,均应按照房屋原价计算缴纳房产税。也就是说,对于企业计缴房产税的房屋原价,不一定完全依赖于企业账面固定资产账户对房产价值的核算结果,也就是说,依照房产原值计税的房产价值不一定来源于企业账面,如果企业有漏计、少计或错计等情况,仍应以企业构建房屋的实际原价进行计税。

二是房屋原价必须根据国家有关会计制度

的规定进行核算并记载,否则,税务机关有权按规定予以调整或重新评估,但值得注意的是,税法对究竟如何予以调整或重新评估并未明确。笔者认为,税务机关的调整应该是以国家会计制度为依据,按照对企业所构建房屋进行正确核算后的结果进行调整(因为税法没有相关具体规定);而如果是重新评估,从我国对房屋征收房产税的计税基础取决于房产原值的规定来看,重新评估也应该是对原构建房屋时的实际价值进行评估,即对房屋的原始会计成本进行评估,所以,评估时应剔除在房屋构建完工后地价和房价上涨的因素,即评估当初房屋构建完工时的价值。但笔者还认为,如果企业不能提供房屋构建及征地时的相关资料和信息,或不能积极配合税务机关要求进行的重新评估,则税务机关很可能按照重置成本法进行评估,由于按照现时重置成本评估包含了地价和房价的上述因素,因此将会大大增加企业的房产税税负。

三是纳税人“按国家会计制度规定核算并记载”所依据的会计制度,必须是纳税人依据国家法律法规实际执行的国家统一颁布的会计制度,如《小企业会计制度》、《企业会计制度》、《企业会计准则》等。所以,不管是企业对房屋原价进行日常核算并记载,还是税务机关按规定对房屋原价进行调整,其所依据的会计制度也都必须是企业实际执行的会计制度。

由此可见,对于企业房屋的构建原价,不管是未能全部记载在会计账簿固定资产的账户中,还是未能按照会计制度的规定进行正确核算和记载,即不管是记载范围不全面还是核算金额不正



确,企业都应该按照实际执行的会计制度进行重新计算和调整后的房屋原价计缴房产税,否则,税务机关就有权按规定予以调整或重新评估。

但值得注意的是,在财税[2010]121号文出台前我国颁布的涉及房产税的各有关文件中,不管是目前部分条款已经失效的还是全文仍然生效的,从各有关文件对房产税计税原值的规定及含义可以看出,我国房产税税法对房产原值包括的范围主要是指与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施,均未提及土地价值需并入房产原值计缴房产税的问题。同样值得注意的是,2000年末执行《企业会计制度》前,财会[2000]25号文(《关于印发<企业会计制度>的通知》)附件2“企业会计制度——会计科目和会计报表”在对无形资产科目使用的要求中规定:“企业购入的土地使用权,或以支付出让金方式取得的土地使用权,按照实际支付的价款,借记本科目,贷记‘银行存款’等科目,并按本制度规定进行摊销;待该项土地开发时再将其账面价值转入相关在建工程,借记‘在建工程’等科目,贷记本科目。”随后,财会[2001]43号文(《实施<企业会计制度>及其相关准则问题解答》的通知)第9条又规定:“执行《企业会计制度》前土地使用权价值作为无形资产核算而未转入所建造的房屋、建筑物成本的公司,可不作调整,其土地使用权价值按照《企业会计制度》规定的期限平均摊销。”由此可见,随着2001年《企业会计制度》的实施,从此打破了此前我国企业会计核算的房屋价值不包含土地价值的历史。

尽管《企业会计制度》出台时的税法没有明确规定计缴房产税的房产原值必须包括土地价值,但由于当时的税法明确规定了计缴房产税的房屋原价必须根据国家有关会计制度的规定进行核算,而包括土地价值正是按照会计制度进行

核算的结果,所以,税务部门从此就执行《企业会计制度》(包括《小企业会计制度》)企业的房屋所包含的土地价值一并征收房产税而“义正辞严”,由此开始了我国房产税计税依据包含土地价值的历史,但从此以后,我国房产税征收中也出现了因企业执行不同的会计制度而产生的税负不公。即凡是执行《企业会计制度》的企业,在执行《企业会计制度》期间购入土地使用权或以支付出让金方式取得土地使用权而构建的房屋,都因包含了土地价值而需按照包括土地价值在内的房产原值交纳房产税,而执行《企业会计制度》以前构建的房屋,或以后又改变执行《企业会计准则》的企业,都可能因房屋价值中不包括土地价值而无需按包括土地价值在内的房产原值交纳房产税(注意,如果是先执行《企业会计制度》后转而执行《企业会计准则》的企业,很可能因在执行《企业会计制度》时期构建的房屋而使得房屋原值含有土地价值)。此情况不仅造成不同企业在同一时期因执行不同的会计制度而使得房产税计税基础的口径不一致,而且也造成同一企业在同一时期对拥有的不同房产的计税基础存在两种计算口径的情况,从而导致同一时期不同企业甚至同一企业内部不同房屋其房产税税负不等的情况(笔者本文不再讨论房产税与土地使用税税负是否重复的问题)。上述情况不仅在一定程度上造成了房产税因计税依据不一致而形成的税负不公,而且也在一定程度上引起了业界对房产税计税依据喋喋不休的争论。

二、对土地价值计入房产原值征收房产税问题的思考

财税[2010]121号文明确规定:“对按照房产原值计税的房产,无论会计上如何核算,房产原值均应包含地价,包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。宗地容积率低于



0.5 的,按房产建筑面积的 2 倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。”该文同时规定:“本通知自发文之日起执行。此前规定与本通知不一致的,按本通知执行。”,随着财税[2010]121 号文的出台,现在看来,业界对 2001 年起按《企业会计制度》将土地价值计入房产原值征收房产税问题的争论,似乎为财税[2010]121 号文将土地价值计入房产原值征收房产税规定的出台奏响了一段序曲,而反过来,财税[2010]121 号文也让关于土地价值究竟是否应该计入房产原值计征房产税的争论打上了休止符,同时也从制度上结束了企业因执行不同会计制度所带来的房产税税负不公的历史,结束了多年来各方利用不将土地价值计入房产原值的方法进行“避税”的各种“念头”,由此可见,财税[2010]121 号文在我国房产税的征收上有着里程碑的作用。尽管财税[2010]121 号文的作用毋庸置疑,但由于该文对土地价值计入房产原值在有关具体情况下或操作层面上的一些问题尚未明确,所以,新的问题也必然随之出现,为此,笔者谈一谈思考的三大问题。

(一)“房产原值均应包含地价”是否包括发文之日前的房产?

财税[2010]121 号文虽明确规定:“本通知自发文之日起执行。此前规定与本通知不一致的,按本通知执行。”(发文日为:2010 年 12 月 21 日),但从文字表达上来看,究竟是指从发文之日起以后新构建的房屋均应包括地价计税?还是指从发文之日起所有计缴房产税的房产原值均应包括地价?即企业发文之日前所构建的房屋均应包括地价计税,对此问题文件未能表达清楚。如果是前一个答案,则无需对发文之日前构建房屋所含地价进行考虑,问题相对较为简单;但如果是后一个答案,则企业和税务机关都必须考虑发文之日前所构建房屋应该包含的地价,如果企业

因执行的会计制度未将土地价值计入房屋原值,则企业在计税时要对发文之日前构建房屋所包含的地价进行追溯计算、调整和确认,而此项工作不仅面广量大,而且难度不言而喻,可行性不大,所以,笔者倾向于前一个答案。

但在第一种答案的情形下,企业和税务机关今后均需注意在计算计缴房产税的房产原值时可能出现的会计和税务差异。例如,如果企业执行的是《企业会计准则》,因企业将征用土地支付的土地使用权价款计入了无形资产,所核算的房屋原值不包含土地价值,所以,尽管会计上仍将土地价值放在无形资产中核算,但在计缴房产税时应该将账面核算的房产原值进行必要的纳税调整,即要加上为取得土地使用权而支付的价款作为相关房产计缴房产税的计税价值。

(二)宗地容积率低于 0.5 时究竟如何计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价?

财税[2010]121 号文规定:“宗地容积率低于 0.5 的,按房产建筑面积的 2 倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。”一些人无法理解该段规定的含义,笔者认为,理解该段规定需弄清两大问题:一是什么是宗地容积率?二是如何按建筑面积的 2 倍计算的土地面积确定计入房产原值的地价?

第一个问题,根据建筑专业的有关规定,“宗地容积率”是指在一块被征用的土地上,建设项目的总建筑面积与该项目总建设用地面积的比。由此可见,宗地容积率的大小实际上反映了在一定土地面积上所完工的建筑面积的大小,容积率越大说明建筑的面积越大,土地利用率越高,反之则说明建筑的面积越小,土地利用率越低。不难想象,在土地资源日益紧张的情况下,国家自然要抑制宗地容积率偏低的现象,于是,财税[2010]121 号文出台了对宗地容积率低于 0.5 的按两倍土地



面积计征房产税的规定，以对宗地容积率偏低的建筑课以高税负来鼓励增加建筑面积。

要弄清第二个问题首先必须弄清楚土地价值是如何计入房产原值的。由于计算房产原值所包含的地价并非将所征用土地支付的价款直接简单计入,还涉及到容积率大小的问题,而容积率又是依据建筑面积与总用地面积的比率得来,所以,计算房产原值所包含的地价就涉及到建筑面积。如当容积率小于1,且大于0.5时,就应该将容积率乘以土地价值,以此计算的结果再按建筑面积分摊,确定征税的房产原值。假设,甲公司所征用的土地总面积为20000平方米,征用土地支付的价款为4000万元,如果实际完工的建筑面积为16000平方米(假设仅一栋房产),则计入房产原值的土地价值为 $4000 \text{ 万元} \times (16000 \text{ 平方米} / 20000 \text{ 平方米}) = 3200 \text{ 万元}$,由此可见,计入房产原值的土地价值因需乘以容积率而涉及到建筑面积和总用地面积。所以,根据财税[2010]121号文件的规定,当企业所构建建筑物的容积率小于0.5时,则需按照所涉及房产建筑面积的两倍来计算计入房产原值的土地价值。假设上述案例中的建筑面积仅为8000平方米,则容积率仅为0.4($8000 \text{ 平方米} / 20000 \text{ 平方米}$),所以,此时计入房产原值的土地价值应为 $[4000 \text{ 万元} \times (8000 \text{ 平方米} \times 2 / 20000 \text{ 平方米})] = 3200 \text{ 万元}$ 。由此可见,当宗地容积率低于0.5后,会增加企业的房产税税负。

三、遇到特殊情况时的土地价值究竟如何确认?

财税[2010]121号文对土地价值的解释仅是“为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生成本费用等”,但笔者认为,这仅是一种原则规定。在多数情形下,企业为取得土地使用权都会

直接以货币形式支付地价款,此时地价金额较易确定,但在一些特殊情况下,企业很可能未正常支付取得土地使用权的价款,因而无法按照常规方法确定土地价值。如企业为构建房屋获取的土地使用权系临时租赁而来,支付的仅是短期土地租赁费(企业从国土管理部门取得土地使用权支付的价款称之为“土地出让金”),或土地使用权系投资者以放弃若干年后对企业的所有权为代价与地方政府换取而来,或企业购置的是“小产权房”(房屋不含土地价值),或企业在若干年前获取的土地上自行构建、改建或扩建房屋,在上述各种情况下,尽管企业都会正常发生为开发土地而支付的成本费用(为开发土地发生成本费用相对简单,本文不分析),但都不可能正常发生为从国土管理部门取得土地使用权而支付的土地出让金,无法按常规正常确定房产原值应包含的地价款,从而无法按照财税[2010]121号文的规定正常确定计税的房产原值。那么,在税法对上述各具体情况下的相关问题未能明确以前究竟应该如何妥善处理呢?笔者认为,如果出现上述情况,企业千万不能自以为是,更不能凭侥幸心理认为因取得的土地使用权没有支付土地价款而不考虑地价的问题,企业务必将具体情况或自行设计的处理方法报告主管税务机关,咨询税务机关的意见或对所设计处理方法的看法,并按照税务机关确定的方法和意见进行处理。不能自以为是,更不能凭侥幸心理认为因取得的土地使用权没有支付土地价款而不考虑地价的问题,企业务必将具体情况或自行设计的处理方法报告主管税务机关,咨询税务机关的意见或对所设计处理方法的看法,并按照税务机关确定的方法和意见进行处理。

本文由上海财瑞税务咨询有限公司摘自润博财税网
