

财瑞房地产估价讯息

CONTENTS

政策法规

02 2011年 1-2 月主要房地产政策法规汇总

- 《上海市人民政府关于本市开征地方教育附加的通知》
- 《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》
- 《关于本市贯彻执行住房限售等政策有关问题的通知》
- 《商品房屋租赁管理办法》
- 《关于调整本市住房公积金存贷款利率的通知》
- 《关于本市房产税试点工作中有关问题的解答》

专业术语

14 房地产专业术语

17 房地产估价专业术语

楼市聚焦

- 20 2011年1月住宅成交量同比增50%,成交均价环比降5%
- 20 2011年 2 月沪住宅成交面积减 83%,均价跌 10%
- 21 上海 18 个区县签订保障房目标,供应达 1150 万平米
- 22 上海 2010 年商品房销售面积 2055.53 万 M²,比 2009 年下降 39%;新建商品住宅全市平均销售价格 14213 元/M²

市场数据

- 25 上海在售最新 25 个楼盘市场数据
- 26 上海在售 50 个热点楼盘市场数据
- 28 2011 年 1-2 月上海土地(住宅、工业、办公、商业)成交数据

楼市走势

- 34 2010年 3 月~2011 年 2 月上海办公、别墅、厂房、住宅、商业成交均价走势

估价案例

37 土地价值减损评估案例

税务视角

39 房产租赁合同签署方式导致不同税负



2011年 2 月号(双月刊·总第 14 期)

NO.1

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: 021-62261357x557

编辑: 吴正训



本刊系内部资料,所编撰之内容并非正式的法律意见,仅供参考



2011年 1-2 月主要房地产政策法规汇总

政策名称	政策文号	发文部门	发文时间	实施时间
《上海市人民政府关于本市开征地方教育附加的通知》	沪府发[2011]2 号	上海市人民政府	2011 年 1 月 21 日	2011 年 1 月 1 日
《上海市地方教育附加征收管理办法》的通知	沪财教[2011]10 号	上海市财政局、上海市地方税务局	2011 年 1 月 30 日	2011 年 1 月 1 日
《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财税[2011]12 号	财政部 国家税务总局	2011 年 1 月 27 日	2011 年 1 月 27 日
《上海市开展对个人住房征收房产税试点的暂行办法》的通知	沪府发[2011]3 号	上海市人民政府	2011 年 1 月 27 日	2011 年 1 月 28 日
《关于本市贯彻执行住房限售等政策有关问题的通知》	沪房管规范 市(2011)2 号	上海市住房保障房屋管理局	2011 年 1 月 30 日	2011 年 1 月 30 日
《商品房屋租赁管理办法》	住房和城乡建设部 令第 6 号	住房和城乡建设部	2010 年 12 月 1 日	2011 年 2 月 1 日
《关于调整本市住房公积金存贷款利率的通知》	沪公积金 [2011]7 号	上海市公积金管理中心	2011 年 2 月 9 日	2011 年 2 月 9 日
《关于本市房产税试点工作中有关问题的解答》	—	市财政局 市地税局 市房管局	2011 年 2 月 12 日	2011 年 2 月 12 日



《上海市人民政府关于本市开征地方教育附加的通知》

沪府发[2011]2号

各区、县人民政府,市政府各委、办、局:

为贯彻落实国家和本市《中长期教育改革和规划纲要(2010-2020年)》,多渠道筹措教育经费,根据《中华人民共和国教育法》和《财政部关于同意上海市开征地方教育附加的复函》(财综函[2010]78号)精神,本市从2011年1月1日起,开征地方教育附加。现将有关事项通知如下:

一、凡本市行政区域内缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个体(包括外商投资企业、外国企业及外籍个人),除按照国家规定缴纳教育费附加外,应当依照本通知规定缴纳地方教育附加。

地方教育附加以单位和个人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计征依据,征收率为2%。

二、地方教育附加由本市地方税务部门负责征收,收入全额缴入市级国库。地方教育附加征收和缴库使用税务部门统一印制的税收票证。

三、地方教育附加属于政府性基金,纳入财政预算,实行“收支两条线”管理。

四、根据本市《中长期教育改革和规划纲要(2010-2020年)》明确的目标任务,地方教

育附加专项资金统筹用于本市教育事业发展。按照市委、市政府提出的“创新驱动、转型发展”要求,“十二五”期间本市地方教育附加专项资金将重点用于支持和促进以职工职业培训为主要内容的人力资源建设,同时兼顾市政府确定的教育发展项目。地方教育附加专项资金具体管理使用办法,由市财政局会同相关部门负责制定。

五、本市地方税务部门征收地方教育附加所需费用,由市财政部门通过部门预算统筹安排,不得从地方教育附加中扣除或提取手续费。

六、凡未经批准,擅自多征、减征、缓征、停征或者侵占、截留、挪用地方教育附加的,要依照《财政违法行为处罚处分条例》(国令[2004]427号)和《关于发布施行〈违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定〉的令》(国令[2000]281号)追究责任人的行政责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

七、本市地方教育附加的具体征收管理办法,由市财政局、市地税局负责制定。

上海市人民政府

二〇一一年一月二十一日

《上海市地方教育附加征收管理办法》的通知

沪财教[2011]10号

各区县财政局、地方税务局,市财政监督局,市税务局各直属分局:

根据《上海市人民政府关于本市开征地方教育附加的通知》(沪府发[2011]2号)规定,为加强和规范地方教育附加的征收和管理,上海市财政局和上海市地方税务局制定了《上海市地方教育附加征收管理办法》,现印发给你们,请按照执行。上海市财政局 上海市地方税务局

二〇一一年一月三十日

第一条 为贯彻落实国家和本市《中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020年）》，多渠道筹措教育经费，根据《中华人民共和国教育法》和《财政部关于同意上海市开征地方教育附加的复函》（财综函〔2010〕78号），以及《上海市人民政府关于开征地方教育附加的通知》（沪府发〔2011〕2号）的精神，本市从2011年1月1日起开征地方教育附加，为规范地方教育附加的征收管理，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个体工商户（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），除按国家规定缴纳教育费附加外，应当依照本办法规定缴纳地方教育附加。

第三条 地方教育附加以单位和个人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计征依据，征收率为2%。

第四条 地方教育附加由本市地方税务部门负责征收。纳税人应当在缴纳增值税、消费税、营业税时一并缴纳地方教育附加。

第五条 地方税务部门征收地方教育附加统一使用税务部门统一印制的税收票证。

第六条 地方教育附加属于政府性基金，纳入财政预算，实行“收支两条线”管理，收入全额缴入市级国库。

第七条 单位缴纳的地方教育附加，企业主营业务税金及附加中列支，事业单位在销售

税金中列支。

第八条 地方教育附加缴库时填列《政府收支分类科目》103类“非税收入”01款“政府性基金收入”27项“地方教育附加收入”，支出时填列205类“教育”10款“地方教育附加支出”。

第九条 根据《上海市中长期教育改革和发展的规划纲要（2010—2020年）》明确的目标任务，地方教育附加专项资金统筹用于本市教育事业发展。地方教育附加专项资金具体管理使用办法由市财政局会同相关部门负责制定。

第十条 地方税务部门征收地方教育附加所需费用由同级财政部门通过部门预算统筹安排，不得从地方教育附加中扣除或提取手续费。

第十一条 各级财政、地税、人力资源社会保障、教育、审计等部门要加强对地方教育附加的征收、解缴、使用的监督管理和检查。

第十二条 凡未经批准，擅自多征、减征、缓征、停征，或者侵占、截留、挪用地方教育附加的，要依照《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 第427号）和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》（国务院令 第281号）追究责任人的行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十三条 本办法从2011年1月1日起施行。

第十四条 本办法由市财政局、市地方税务局负责解释。



《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》

财税[2011]12 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局,西藏、宁夏、青海省(自治区)国家税务局,新疆生产建设兵团财务局:

为了促进房地产市场健康发展,经国务院批准,现将个人住房转让营业税政策通知如下:

一、个人将购买不足 5 年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;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。

二、上述普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发

票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定,按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发[2005]26 号)、《国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知》(国税发[2005]89 号)和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发[2005]172 号)的有关规定执行。

三、本通知自发文次日起执行,《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2009]157 号)同时废止。

财政部 国家税务总局

二〇一一年一月二十七日

《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》的通知

沪府发[2011]3 号

各区、县人民政府,市政府各委、办、局:

根据国务院第 136 次常务会议有关精神,市政府决定,自 2011 年 1 月 28 日起,本市开展对部分个人住房征收房产税试点。现将《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》印发给你们,请认真按照执行。

实施房产税改革是党的十七届五中全会作出的一项重要部署,是“十二五”时期我国税制改革的一项重要内容。各区县、各部门要高度重视,细致工作,密切配合,确保本市对部分个人住房征收房产税的试点顺利进行。

上海市人民政府

二〇一一年一月二十七日

为进一步完善房产税制度,合理调节居民收入分配,正确引导住房消费,有效配置房地产资源,根据国务院第136次常务会议有关精神,市政府决定开展对部分个人住房征收房产税试点。现结合本市实际,制定本暂行办法。

一、试点范围

试点范围为本市行政区域。

二、征收对象

征收对象是指本暂行办法施行之日起本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房,下同)和非本市居民家庭在本市新购的住房(以下统称“应税住房”)。

除上述征收对象以外的其他个人住房,按照国家制定的有关个人住房房产税规定执行。

新购住房的购房时间,以购房合同网上备案的日期为准。

居民家庭住房套数根据居民家庭(包括夫妻双方及其未成年子女,下同)在本市拥有的住房情况确定。

三、纳税人

纳税人为应税住房产权所有人。

产权所有人为未成年人的,由其法定监护人代为纳税。

四、计税依据

计税依据为参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值,评估值按规定周期进行重估。试点初期,暂以应税住房的市场交易价格作为计税依据。

房产税暂按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳。

五、适用税率

适用税率暂定为0.6%。

应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率暂减为0.4%。

上述本市上年度新建商品住房平均销售价格,由市统计局每年公布。

六、税收减免

(一)本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的,合并计算的家庭全部住房面积(指住房建筑面积,下同)人均不超过60平方米(即免税住房面积,含60平方米)的,其新购的住房暂免征收房产税;人均超过60平方米的,对属新购住房超出部分的面积,按本暂行办法规定计算征收房产税。

合并计算的家庭全部住房面积为居民家庭新购住房面积和其它住房面积的总和。

本市居民家庭中有无住房的成年子女共同居住的,经核定可计入该居民家庭计算免税住房面积;对其他特殊情形的居民家庭,免税住房面积计算方法另行制定。

(二)本市居民家庭在新购一套住房后的一年内出售该居民家庭原有唯一住房的,其新购住房已按本暂行办法规定计算征收的房产税,可予退还。

(三)本市居民家庭中的子女成年后,因婚姻等需要而首次新购住房、且该住房属于成年子女家庭唯一住房的,暂免征收房产税。

(四)符合国家和本市有关规定引进的高层次人才、重点产业紧缺急需人才,持有本市居住证并在本市工作生活的,其在本市新购住房、且该住房属于家庭唯一住房的,暂免征收房产税。

(五)持有本市居住证满3年并在本市工作

生活的购房人,其在本市新购住房、且该住房属于家庭唯一住房的,暂免征收房产税;持有本市居住证但不满3年的购房人,其上述住房先按本暂行办法规定计算征收房产税,待持有本市居住证满3年并在本市工作生活的,其上述住房已征收的房产税,可予退还。

(六)其他需要减税或免税的住房,由市政府决定。

七、收入用途

对房产税试点征收的收入,用于保障性住房建设等方面的支出。

八、征收管理

(一)房产税由应税住房所在地的地方税务机关负责征收。

(二)房产税税款自纳税人取得应税住房产权的次月起计算,按年计征,不足一年的按月计算应纳房产税税额。

(三)凡新购住房的,购房人在办理房地产登记前,应按地方税务机关的要求,主动提供家庭成员情况和由市房屋状况信息中心出具的其在本市拥有住房相关信息的查询结果。地方税务机关根据需要,会同有关部门对新购住房是否应缴纳房产税予以审核认定,并将认定结果书面告知购房人。应税住房发生权属转移的,原产权人应缴清房产税税款。

交易当事人须凭地方税务机关出具的认定结果文书,向登记机构办理房地产登记;不能提供的,登记机构不予办理房地产登记。

(四)纳税人应按规定如实申报纳税并提供相关信息,对所提供的信息资料承担法律责任。

纳税人未按规定期限申报纳税的,由地方税务机关向其追缴税款、滞纳金,并按规定处以罚款。

(五)应税住房房产税的征收管理除本暂行办法规定外,按《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定执行。具体征收管理办法,由市地税局负责制定。

九、部门职责

(一)建立工作机制

市政府成立由市财政、地税、住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门组成的房产税试点工作机构,建立健全工作机制,推进房产税试点工作。

(二)协同征收管理

市住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、财政、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门要积极配合地方税务机关建立应税住房房产税征收控管机制,根据本市对部分个人住房征收房产税试点的需要,提供相关信息,共同做好应税住房的认定工作。

(三)实现信息共享

市地税、住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、财政、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门要共同建立全市统一的房地产信息管理平台,实现个人住房信息数据库信息共享。

十、评估机制

房产税税基评估工作在市政府统一领导下,由市地税、财政、住房保障房屋管理、规划国土资源等部门共同组织实施。

十一、其他事项

本暂行办法未涉及的其他事项,按国家和本市的有关规定执行。

本市开展对部分个人住房征收房产税试点

中的具体规定,由市财政局、市地税局、市住房保障房屋管理局等部门制订,并报市政府同意

后公布执行。

本暂行办法自 2011 年 1 月 28 日起施行。

《关于本市贯彻执行住房限售等政策有关问题的通知》

沪房管规范市(2011)2 号

各区县住房保障房屋管理局、各房地产交易中心、市房屋状况信息中心、各房地产开发企业、各房地产经纪机构、各有关单位:

现就执行《关于贯彻落实〈国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知〉的实施意见》(沪府办发〔2011〕6 号,以下简称《实施意见》)住房限售规定,以及配合实施《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》(沪府发〔2011〕3 号)的有关问题通知如下:

一、自《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》施行之日起,凡在本市购买住房的,购房人在申请房地产转移登记时,除按照《上海市房地产登记技术规定(试行)》提交相关文件外,还应当提交税务机关出具的《上海市个人住房房产税认定通知书》。

二、自《实施意见》发布之日起,凡在本市购买住房(含新建商品住房和二手住房,下同)的,均应执行《实施意见》中的限售规定,购买住房的时间以购房合同网上备案日期为准:

1、除取得动迁安置房(包括实物安置和货币安置)、经济适用住房等保障性住房等以外,购房人在签订购房合同(包括商品房预售合同、商品房出售合同、房地产买卖合同,下同)时,应如实填写《购房人家庭成员及名下住房情况申报表》(以下简称《申报表》,见附件 1),并在申

请房地产预告登记或转移登记时提交。

2、房地产开发企业、房地产经纪机构(下称房地产企业)应当严格执行本通知规定,不得违反限售规定从事房地产销售、经纪业务;在签订售房合同、经纪合同时,应当履行告知义务,督促购房人如实填写《申报表》,核对购房人及其家庭成员的户籍、婚姻等证明材料(对非本市户籍居民家庭购房的,还应核对纳税或社会保险缴纳证明),并在《申报表》中签署意见和盖章。对已签售房合同(包括预订合同)但不符合住房限售规定、当事人已收到《不予办理房地产交易、过户通知》(见附件 2)的,房地产企业应当配合办理解除合同等手续,房地产开发企业不得以违约为由要求购房人(预订人)承担违约责任。

3、购房人在申请房地产转移登记前,应当向区县房屋状况信息查询窗口查询购房人及其家庭成员在本市拥有住房情况,区县房屋状况信息查询窗口按规定出具《查询结果》(见附件 3),由购房人在申请房地产转移登记时一并提交。

4、房地产交易中心应当加强审核。在受理预告登记时,应当查验《申报表》,对非本市户籍居民家庭购房的,还应当查验其纳税或社会保险缴纳证明等材料;在受理转移登记时,应当根据《查询结果》及限售的政策口径,查验购房人家庭成员户口簿、结婚证等证明材料,对非本市户籍居民家庭购房的,还应当查验其纳税或社



会保险缴纳证明等材料。

凡预告登记已查验的材料,在办理房地产转移登记时不再提交。

5、对违反限售规定购房的,已办理合同备案、尚未办理预告登记或转移登记的,不再受理预告登记或转移登记;已办理预告登记、尚未办理转移登记的,不再受理转移登记;已办理转移登记的,不得受理相关转移、抵押等登记(银行实现抵押权等情形除外)。凡不予受理预告登记或转移登记的,交易中心出具《不予办理房地产交易、过户通知》。对于上述应当限制的情形,应在交易登记系统中予以注记。

三、各区县房管部门应加强监管,督促房地产企业妥善处理因违反限售规定不予办理房地产登记引发的解除合同等问题。对房地产企业违反限售规定从事销售、经纪业务的,责令限期

整改,不良记录记入企业诚信档案;拒不整改的,可按规定暂停网上备案,并将违规的房地产企业名单提供给市局,由市局按照住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53号)的要求,统一提交市规土、税务、工商、银监、公积金等部门。

四、本通知自发布之日起施行。原我局印发的有关规定与本通知不一致的,以本通知为准。

附件:

- 1、《购房人家庭成员及名下住房情况申报表》(可在“网上房地产”网站(www.fangdi.com.cn)下载)
- 2、《不予办理房地产交易、过户通知》
- 3、《查询结果》

《商品房屋租赁管理办法》

中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号

《商品房屋租赁管理办法》已经第12次部常务会议审议通过,现予发布,自2011年2月1日起施行。

住房和城乡建设部部长 姜伟新

2010年12月1日

第一条 为加强商品房屋租赁管理,规范商品房屋租赁行为,维护商品房屋租赁双方当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规,制定本办法。

第二条 城市规划区内国有土地上的商品房屋租赁(以下简称房屋租赁)及其监督管理,

适用本办法。

第三条 房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。

第四条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房屋租赁的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设(房地产)主管

部门负责本行政区域内房屋租赁的监督管理。

第五条 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当加强房屋租赁管理规定和房屋使用安全知识的宣传,定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平等信息。

第六条 有下列情形之一的房屋不得出租:

(一)属于违法建筑的;

(二)不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;

(三)违反规定改变房屋使用性质的;

(四)法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第七条 房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同。房屋租赁合同的内容由当事人双方约定,一般应当包括以下内容:

(一)房屋租赁当事人的姓名(名称)和住所;

(二)房屋的坐落、面积、结构、附属设施,家具和家电等室内设施状况;

(三)租金和押金数额、支付方式;

(四)租赁用途和房屋使用要求;

(五)房屋和室内设施的安全性能;

(六)租赁期限;

(七)房屋维修责任;

(八)物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳;

(九)争议解决办法和违约责任;

(十)其他约定。

房屋租赁当事人应当在房屋租赁合同中约定房屋被征收或者拆迁时的处理办法。

建设(房地产)管理部门可以会同工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本,供当事人选用。

第八条 出租住房的,应当以原设计的房间

为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

第九条 出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。未及时修复损坏的房屋,影响承租人正常使用的,应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。

房屋租赁合同期内,出租人不得单方面随意提高租金水平。

第十条 承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋,不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施,不得损害其他业主和使用人的合法权益。

承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的,承租人应当负责修复或者承担赔偿责任。

第十一条 承租人转租房屋的,应当经出租人书面同意。

承租人未经出租人书面同意转租的,出租人可以解除租赁合同,收回房屋并要求承租人赔偿损失。

第十二条 房屋租赁期间内,因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的,原房屋租赁合同继续有效。

承租人在房屋租赁期间死亡的,与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

第十三条 房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的,应当在出售前合理期限内通知承租人,承租人在同等条件下有优先购买权。

第十四条 房屋租赁合同订立后三十日内,

房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案。

房屋租赁当事人可以书面委托他人办理租赁登记备案。

第十五条 办理房屋租赁登记备案,房屋租赁当事人应当提交下列材料:

- (一)房屋租赁合同;
- (二)房屋租赁当事人身份证明;
- (三)房屋所有权证书或者其他合法权属证明;
- (四)直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门规定的其他材料。

房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效,不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第十六条 对符合下列要求的,直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当在三个工作日内办理房屋租赁登记备案,向租赁当事人开具房屋租赁登记备案证明:

- (一)申请人提交的申请材料齐全并且符合法定形式;
- (二)出租人与房屋所有权证书或者其他合法权属证明记载的主体一致;
- (三)不属于本办法第六条规定不得出租的房屋。

申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的,直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当告知房屋租赁当事人需要补正的内容。

第十七条 房屋租赁登记备案证明应当载明出租人的姓名或者名称,承租人的姓名或者

名称、有效身份证件种类和号码,出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

第十八条 房屋租赁登记备案证明遗失的,应当向原登记备案的部门补领。

第十九条 房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的,当事人应当在三十日内,到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

第二十条 直辖市、市、县建设(房地产)主管部门应当建立房屋租赁登记备案信息系统,逐步实行房屋租赁合同网上登记备案,并纳入房地产市场信息系统。

房屋租赁登记备案记载的信息应当包含以下内容:

- (一)出租人的姓名(名称)、住所;
- (二)承租人的姓名(名称)、身份证件种类和号码;
- (三)出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限;
- (四)其他需要记载的内容。

第二十一条 违反本办法第六条规定的,由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正,对没有违法所得的,可处以五千元以下罚款;对有违法所得的,可以处以违法所得一倍以上三倍以下,但不超过三万元的罚款。

第二十二条 违反本办法第八条规定的,由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正,逾期不改正的,可处以五千元以上三万元以下罚款。

第二十三条 违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的,由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正;个人逾期



不改正的,处以一千元以下罚款;单位逾期不改正的,处以一千元以上一万元以下罚款。

第二十四条 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门对符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请不予办理,对不符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请予以办理,或者对房屋租赁登记备案信息管理不当,给租赁当事人造成损失的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十五条 保障性住房租赁按照国家有关规定执行。

第二十六条 城市规划区外国有土地上的房屋租赁和监督管理,参照本办法执行。

第二十七条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以依据本办法制定实施细则。

第二十八条 本办法自 2011 年 2 月 1 日起施行,建设部 1995 年 5 月 9 日发布的《城市房屋租赁管理办法》(建设部令第 42 号)同时废止。

《关于调整本市住房公积金存贷款利率的通知》

沪公积金[2011]7 号

各区(县)住房公积金管理部、各个人住房公积金业务受托银行:

根据国家住房和城乡建设部《关于调整住房公积金存贷款利率的通知》(建金[2011]15 号)和中国人民银行《关于上调金融机构人民币存贷款基准利率的通知》(银发[2011]32 号),现就本市住房公积金存贷款利率调整有关事项通知如下:

一、从 2011 年 2 月 9 日起,上调个人住房公积金存款利率。当年归集的个人住房公积金存款利率上调 0.04 个百分点,由 0.36%上调至 0.40%;上年结转的个人住房公积金存款利率上调 0.35 个百分点,由 2.25%上调至 2.60%。

二、从 2011 年 2 月 9 日起,上调个人住房公积金贷款利率。五年期以上个人住房公积金

贷款利率上调 0.20 个百分点,由 4.30%上调至 4.50%;五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率上调 0.25 个百分点,由 3.75%上调至 4.00%。

三、2011 年 2 月 9 日(含 2 月 9 日)以后发放的贷款,执行本通知规定。2011 年 2 月 9 日前发放的未到期贷款,自 2012 年 1 月 1 日起按本通知规定执行。

特此通知。

附表:

住房公积金存贷款利率调整表

个人住房公积金贷款 10 万元等额本息还款方式计算表

上海市公积金管理中心

二〇一一年二月九日



《关于本市房产税试点工作中有关问题的解答》

自本市开展对部分个人住房征收房产税试点以来,税务部门已对部分个人住房进行房产税征免认定,现就认定中的有关问题解答如下。

一、问:居民家庭住房套数是如何认定的?

答:居民家庭住房套数为居民家庭(包括夫妻双方及其未成年子女,下同)在本市范围内拥有的所有住房。

两个或两个以上居民家庭共同拥有或购买住房的,均应计入各自家庭的住房套数,并根据各自拥有住房的份额,分别计算家庭住房面积。

二、问:本市居民家庭是如何认定的?

答:本市居民家庭是指具有本市常住户口的居民家庭。

三、问:本市居民家庭中的成年子女如何认定免税住房面积?

答:本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的,该居民家庭中有无住房的成年子女共同居住、且其常住户口在该居民家庭拥有住房内的,可并入该居民家庭按每人 60 平方米计算免税住房面积。

对已并入居民家庭计算过免税住房面积的成年子女,不得重复计算免税住房面积。

上述“无住房”是指,成年子女所属的家庭在本市范围内无住房。

四、问:本市居住证是如何认定的?

答:本市居住证是指《上海市居住证》。

五、问:对于本市居民家庭因房屋征收或拆迁取得的住房,如何计算缴纳房产税?

答:对本市居民家庭因房屋征收或拆迁而购买或取得的住房,暂免征收房产税。上述住房超出国家及本市有关房屋征收或拆迁的补偿标准的部分,应按规定计算确定房产税征免面积。

六、问:居民家庭住房等情况发生变化后,有关的房产税纳税事项如何处理?

答:居民家庭住房情况发生变化,涉及应税住房房产税纳税事项调整的,可向应税住房所在地地方税务机关申报,并重新办理房产税纳税信息的申报、认定,从地方税务机关重新认定之次月起调整纳税。

上海市财政局

上海市地方税务局

上海市住房保障和房屋管理局

二〇一一年二月十二日

房地产专业术语

房屋	一般指上有屋顶,周围有墙,能防风避雨,御寒保温,供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资,并具有固定基础,层高一般在 2.2 米以上的永久性场所。但根据某些地方的生活习惯,可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应包括在内。
商品房	是指由房地产开发企业开发建设并出售、出租的房屋。
房改房	已购公有住房,是指城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策规定,按照成本价或者标准价购买的已建公有住房。按照成本价购买的,房屋所有权归职工个人所有,按照标准价购买的,职工拥有部分房屋所有权,一般在 5 年后归职工个人所有。
存量房	是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋。
集资房	一般由国有单位出面组织并提供自有的国有划拨土地用作建房用地,国家予以减免部分税费,由参加集资的职工部分或全额出资建设,房屋建成后归职工所有,不对外出售。产权也可以归单位和职工共有,在持续一段时间后过渡为职工个人所有。属于经济适用房的一种。
微利房	亦称微利商品房,指由各级政府房产管理部门组织建设和管理,以低于市场价格和租金、高于福利房价格和租金,用于解决部分企业职工住房困难和社会住房特困户的房屋。
平价房	是根据国家安居工程实施方案的有关规定,以城镇中、低收入家庭住房困难户为解决对象,通过配售形式供应、具有社会保障性质的经济适用住房。其建房土地由政府划拨,配售对象及配售价格由政府管理部门审核认定。
解困房	是指各级地方政府为解决本地城镇居民中特别困难户、困难户和拥挤户住房问题而专门修建的住房。
再上市房	是指职工按照房改政策购买的公有住房或经济适用房首次上市出售的房屋。
廉租住房	是指政府和单位在住房领域实施社会保障职能,向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房。
花园式住宅	也叫西式洋房或小洋楼,也称花园别墅。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	相对于独院独户的西式别墅住宅而言。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、阳台等等,供一些常常往来的中外客商及其家眷中短期租用。
安居工程住房	是指直接以成本价向城镇居民中低收入家庭出售的住房,优先出售给无房户、危房户和住房困难户,在同等条件下优先出售给离退休职工、教师中的住房困难户,不售给高收入家庭。成本价由征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(小区级非营业性配套公建费,一半由城市人民政府承担,一半计入房价)、1%—3%的管理费、贷款利息和税金等 7 项因素构成。
经济适用住房	是指根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划,用地一般实行行政划拨的方式,免收土地出让金,对各种经批准的收费实行减半征收,出售价格实行政府指导价,按保本微利的原则确定。
住宅	是指专供居住的房屋,包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍(包括职工单身宿舍和学生宿舍)等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等,也不包括托儿所、病房、疗养院、旅馆等具有专门用途的房屋。
成套住宅	是指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。
非成套住宅	是指供人们生活居住的但不成套的房屋。
集体宿舍	是指机关、学校、企事业单位的单身职工、学生居住的房屋。
公用设施用房	是指自来水、泵站、污水处理、变电、燃气、供热、垃圾处理、环卫、公厕、殡葬、消防等市政公用设施的房屋。
商业用房	是指各类商店、门市部、饮食店、粮油店、菜场、理发店、照相馆、浴室、旅社、招待所等从事商业和为居民生活服务所用的房屋。
经营用房	是指各种开发、装饰、中介公司等从事各类经营业务活动所用的房屋。
居住区用地	住宅用地、公建用地、道路用地和公共绿地等四项用地的总称。
住宅用地	住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地(含宅间绿地和宅间小路等)的总称。
道路用地	居住区道路、小区路、组团路及非公建配建的居民小汽车、单位通勤车等停放场地。
公共绿地	满足规定的日照要求、适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的游憩绿地,应包括居住区公园、小游园和组团绿地及其它块状带状绿地等。
配建设施	与住宅规模或与人口规模相对应配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地的总称。
道路红线	城市道路(含居住区级道路)用地的规划控制线。

公共服务设施用地	一般称公建用地,是与居住人口规模相对应配建的、为居民服务和使用的各类设施的用地,应包括建筑基底占地及其所属场院、绿地和配建停车场等。如托儿所、幼儿园、小学、中学、粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、居委会、派出所等用地。
市政公用设施用地	市级、区级和居住区级的市政公用设施用地,包括其建筑物、构筑物及管理维修设施等用地。
现房	是指消费者在购买时具备即买即可入住的商品房,即开发商已办妥所售的商品房的大产证的商品房,与消费者签订商品房买卖合同后,立即可以办理入住并取得产权证。
期房	是指房地产开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证大产证为止,所出售商品房称为期房。消费者在购买期房时应签商品房预售合同。
酒店式服务公寓	是指提供酒店式管理服务的公寓。始于 1994 年,意为“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。
商品房的均价	是指商品房在销售价格相加之后的和数除以单位建筑面积的和数,即得出每平方米的价格。均价一般不是销售价,但也有例外,前段时期某高层物业推出的“不计楼层、朝向,以 2800 元/平方米统一价销售,即以均价作销售价,也不失为引人瞩目的营销策略。
总体规划	指综合性的城市规划。是确定一个城市的性质、规模、发展方向以及制订城市中各类建设的总体布局的全面环境安排的城市规划。总体规划还包括选定规划定额指标,制订该市远、近期目标及其实施步骤和措施等工作。
三纵三横	上海中心城区三条东西向和三条南北向干道构成的网络状主干道骨架结构。“三横南线”:虹桥路—肇嘉浜路—徐家汇路—陆家浜路;“三横中线”:延安高架路面道路;“三横北线”:长宁路—长寿路—天目路—海宁路—周家嘴路。“三纵东线”:四平路—吴淞路—中山东一路—中山东二路;“三纵中线”:南北高架路地面道路;“三纵西线”:曹杨路—江苏路—华山路—漕溪北路。
轨道交通基本网络	是指以轨道交通远景网络为依据,经过集中发展期在中心城范围内建成的具有网络效应、功能基本完备的轨道交通网络。规划的轨道交通基本网络由 12 条线路组成,长度约 310 公里(中心城范围内),到 2010 年形成。再经过一个长期发展过程,最终形成《上海市城市总体规划》规划的 780 公里长的轨道交通远景网络。
城市规划	对一定时期内城市的经济和社会的发展、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署、具体安排和实施管理。

房地产估价专业术语

房地产估价	是指专业房地产估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在对影响估价对象价格的因素进行综合分析的基础上,对估价对象在估价时点的客观合理价格或价值进行测算和判定的活动。
估价原则	是指人们在房地产估价的反复实践和理论探索中,在对房地产价格形成和运动的客观规律认识的基础上,总结出的一些简明扼要、在估价活动中应当遵循的法则或标准。对房地产估价总的要求是独立、客观、公正。这应作为房地产估价的最高行为原则。同时,在具体估价作业中应当遵循的技术性原则主要有合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则。
注册房地产估价师	是指经全国房地产估价师执业资格统一考试合格或者资格认定、资格互认,依法取得房地产估价师注册证书,从事房地产估价活动的人员。注册房地产估价师分为专职和兼职两类。专职注册房地产估价师是指与注册所在的房地产估价机构签订了劳动合同,该机构委托当地人才服务中心为其托管人事档案并为其缴纳社会保险的注册房地产估价师。除专职注册房地产估价师之外的注册房地产估价师,为兼职注册房地产估价师。
估价程序	是指一个房地产估价项目运作的全过程中的各项具体工作,按照其相互联系排列出的先后进行次序。通俗一点讲,就是圆满地完成一个房地产估价项目,从头到尾需要做哪些工作,应当先做什么、后做什么。房地产估价的一般程序是:(1)获取估价业务;(2)受理估价委托;(3)拟定估价作业方案;(4)搜集估价所需资料;(5)实地查勘估价对象;(6)选定估价方法测算;(7)确定估价结果;(8)撰写估价报告;(9)审核估价报告;(10)出具估价报告;(11)估价资料归档。
市场法	又称市场比较法、比较法,是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。
收益法	又称收益资本化法、收益还原法,是预测估价对象的未来收益,然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

房地产	是指土地、建筑物及其他土地定着物,是实物、权益、区位三者的综合体。土地是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。其他土地定着物是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不可分离的物;或者虽然可以分离,但是分离不经济,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者会使土地、建筑物的价值明显受到损害之物。实物是指房地产中看得见、摸得着的部分。权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分。区位是指房地产的空间位置。具体地说,一宗房地产的区位是该宗房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系,除了其地理坐标位置,还包括它与重要场所(如市中心、机场、港口、码头、火车站、汽车站、政府机关、同行业等)的距离,从其他地方到达该宗房地产的可及性,从该宗房地产去往其他地方的便捷性,以及该宗房地产的周围环境、景观等。
估价时点	是指评估价值对应的时间,即在该时间上估价对象才有该价值。由于同一宗房地产在不同的时间价值会有所不同,所以,估价通常是对估价对象在某个特定时间的价值作出估计。估价时点通常用公历年、月、日表示。
估价目的	是指一个房地产估价项目的估价结果的期望用途,或者通俗一点讲,委托人将未来完成后的估价报告拿去做什么用,是为了满足何种涉及房地产的经济活动或者民事行为、行政行为等的需要。例如,是为房地产买卖或租赁提供价格或租金参考依据而估价,还是为银行衡量拟抵押房地产的价值而估价,还是为确定被拆迁房屋的货币补偿金额而估价,或是为政府掌握划拨土地使用权进入市场应补交的土地使用权出让金等的数额而估价。
公开市场价值	是指在下列交易条件下最可能实现的价格:①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者,一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产;②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化;③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象;④交易双方掌握必要的市场信息;⑤交易双方有较充裕的时间进行交易;⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价——例如房地产开发商可能对相邻的一宗条形地块比别人更感兴趣,因为有了这块土地,他就能更充分地进行整体开发。

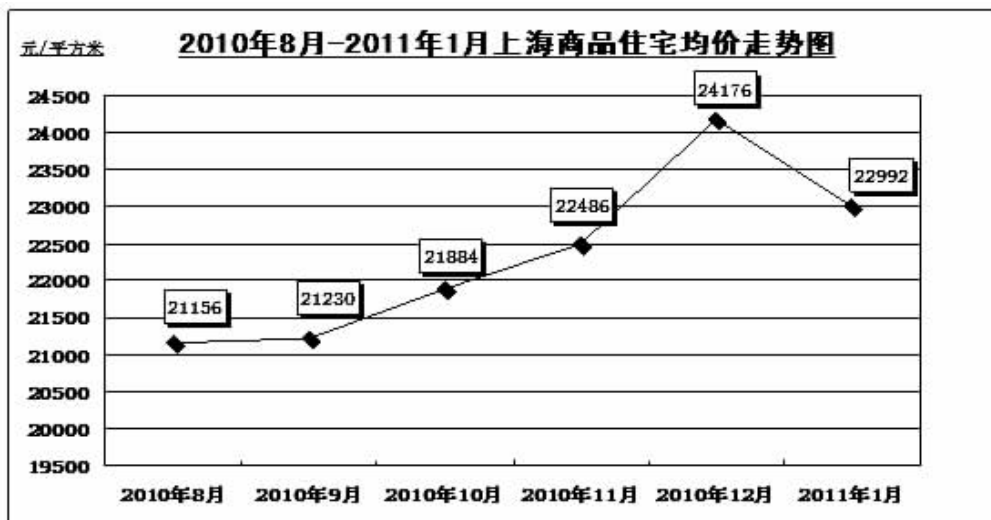
专业房地产估价人员	是指经过房地产估价人员相应职业资格考试或者认定、互认,取得相应职业资格证书并注册生效,专门从事房地产估价活动的人员。房地产估价人员职业资格有房地产估价师执业资格和房地产估价员从业资格两种。专业房地产估价人员有房地产估价师和房地产估价员两类。
成本法	是求取估价对象在估价时点的重新购建价格,然后扣除折旧,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。
估价对象	是指一个房地产估价项目中需要评估其客观合理价格或价值的具体房地产。估价对象是丰富多彩、复杂多样的。从实物角度来看,估价对象主要有:(1)无建筑物的空地;(2)有建筑物(包括尚未建成的建筑物)的土地;(3)建筑物(包括尚未建成的建筑物);(4)土地与建筑物(已建成的建筑物)的合成体;(5)在建工程(土地与尚未建成的建筑物的合成体);(6)未来状况下的房地产;(7)已经消失的房地产;(8) 现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分;(9) 房地产的局部;(10) 包含有其他资产的房地产或者以房地产价值为主的一个企业整体;(11)作为企业整体中的一部分的房地产。需要指出的是,上述估价对象虽然是从实物角度来划分的,但评估其客观合理价格或价值仍然包括实物、权益和区位三个方面。从权益角度来看,估价对象主要有:(1)“干净”的房屋所有权和出让土地使用权的房地产(这里的“干净”的意思是指该房地产的手续完备、产权明确且未租赁或者未设有抵押权、典权、地役权或其他任何形式的他项权利,下同);(2)“干净”的房屋所有权和划拨土地使用权的房地产;(3)“干净”的房屋所有权和农民集体所有土地的房地产;(4) 部分产权的房地产;(5)共有的房地产;(6)有租约限制的房地产;(7)设定了抵押权的房地产(即已抵押的房地产。抵押人在通知抵押权人并告知受让人的情况下,可以将已抵押的房地产转让给他人。抵押人将已抵押的房地产转让给他人的,不影响抵押权,受让人处于抵押人的地位);(8)设定了典权的房地产;(9)设定了地役权的房地产(即该房地产为他人提供了有限的使用权,如允许他人通行);(10)拖欠工程款的房地产;(11)手续不全的房地产;(12)产权不明或权属有争议的房地产;(13)临时用地或临时建筑的房地产(又有未超过批准期限的和已超过批准期限的);(14)违法占地或违章建筑的房地产;(15)已依法公告列入拆迁或征收、征用范围的房地产;(16)被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产;(17) 房地产的租赁权,即承租人权益;(18)房地产的典权;(19)房地产的空间利用权(又有地下空间利用权和地上空间利用权);(20)房地产中的无形资产。



2011年1月住宅成交量同比增50%,成交均价环比降5%

据上海搜房网数据监控中心统计,2011年1月上海市商品住宅(剔除动迁房及配套商品房项目)成交面积约105.1万平方米,环比上月减少25%,同比2010年1月则大幅增加50%。

价格方面,1月上海市商品住宅成交均价为22992元/平,环比去年12月下降5%,同比2010年1月增幅则达到15%。



2011年2月沪住宅成交面积减83%,均价跌10%

据上海搜房网数据监控中心统计,2011年2月上海市商品住宅共成交1635套,总计成交面积17.8万平方米,环比减83%,同比减44%;成交均价为20625元/平方米,环比降10%,同

比涨5%;新增供应40万平,环比减24%,同比增82%。2011年2月上海市商品住宅成交面积10强见下表:

2月上海市商品住宅成交面积10强

排名	项目名称	区县	成交面积(m ²)	成交套数	成交均价(元/m ²)
1	宝宸怡景园	宝山	11260	119	20663
2	圣鑫苑四期	浦东	8666	84	16677
3	万科锦源	青浦	6714	72	18762
4	富力桃园	青浦	5741	50	14718
5	绿地新南路壹号	松江	4762	44	19819
6	莲花河畔景苑	闵行	4013	40	25091
7	海尚名都	松江	3613	38	13109
8	名仕豪庭二期	松江	2882	30	12116
9	美兰湖中华园	宝山	2289	26	17429
10	城投望园楼工程	奉贤	2180	15	16348



上海 18 区县签订保障房目标,供应达 1150 万平米

2011 年 2 月 28 日, 市政府召开上海市保障性安居工程工作会议。沈骏副市长出席并讲话, 尹弘副秘书长主持会议。市大型居住社区推进办负责人介绍了本市今年保障性安居工程工作任务安排及下一阶段工作要求; 全市 18 个区(县) 政府与市政府签订了 2011 年保障性安居工程年度“目标责任书”, 明确了今年“四位一

体”住房保障体系推进指标与具体目标任务。据了解, 全市新开工和筹措保障性住房的总体目标为 1500 万平方米, 其中经济适用住房约 500 万平方米, 动迁安置房约 800 万平方米, 公共租赁住房开工和筹措 200 万平方米; 其总体供应将达到 1150 万平方米。

春节后上海连续 4 个周末零开盘

系列新政作用下, 春节以来的楼市淡季仍在持续。来自搜房网数据监控中心的统计显示, 前前两天, 上海市区无开盘或加推住宅楼盘, 这也是 2 月份以来连续第四周周末“零开盘”。楼市成交虽然低迷, 但是各售楼处接到的咨询电话不减反增, 据搜房网数据监控中心对覆盖

900 多个楼盘的来电统计, 1 月 26 日新国八条、27 日房产税相继出台之前, 由于春节临近, 各楼盘的来电咨询量呈逐渐下降之势, 新政出台后, 整个春节长假期间, 各楼盘的来电量跌至冰点。然而节后首周, 来电量环比骤增了 369%, 第二周继续保持较大幅度增长, 环比再增 46%。

沪三家房产商顶风违规遭处罚, 限制新购置土地

市房管局近日在其官网上挂出一则公告, 对沪上三家房地产企业——上海弘晔房地产发展有限公司、上海双鸥置业有限公司和上海屹申房产开发有限公司进行了查处, 分别处以罚款、警告并责令限期整改等行政处罚。被处罚企业所销售的楼盘分别是恒盛湖畔豪庭、乐莫苑以及上海滩大宁城。目前, 这些楼盘停止销售, 下一批房源的开盘时间更是被无限期延后。

去年 9 月, 上海市政府发布“沪五条”就明确规定, 房地产开发企业不得进行预售, 不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用, 不

得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目, 房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格, 并严格按照申报价格, 明码标价对外销售。

此次三家开发商均因上述原因受罚。根据市房管局近日发布的公告, 上海弘晔房产销售的恒盛湖畔豪庭项目, 在未取得项目的商品房预售许可证情况下, 采取发放会员卡方式收取预订款。奉贤区房管部门对该公司作出警告、责令限期改正, 并处罚款的行政处罚。上海双鸥置业有限公司于 2010 年 10 月, 在未取得项目的商品房预售许可证情况下, 采取发放乐莫苑四期



这一楼盘的VIP卡方式收取预订款性质费用,松江区房管部门对其作出警告、责令限期改正,并处罚款的行政处罚。上海屹申房产开发有限公司旗下的上海滩大宁城项目,因在销售过程

中,未一次性公开全部准售房源对外预售、通过网下签订商品房定金合同,受到了闸北区房管部门“责令限期改正”的行政处罚。

上海市2010年商品房销售面积2055.53万平方米,比2009年下降39%; 新建商品住宅全市平均销售价格14213元/平方米

上海市统计局2月18日发布的该市2010年房地产市场运行情况显示,上海市2010年商品房销售面积2055.53万平方米,比2009年下降39%;新建商品住宅全市平均销售价格14213元/平方米。

统计显示,在新建商品住宅中,外环线以外区域新建商品住宅销售面积占近7成。内环线以内区域销售面积69.47万平方米,占全市新建商品住宅的4.1%;内外环线之间区域销售面积448.98万平方米,占26.6%;外环线以外区域

销售面积1166.9万平方米,占69.2%。

全年各环线区域新建商品住宅平均销售价格分别为,内环线以内为48032元/平方米,内外环线之间为14831元/平方米,外环线以外为11961元/平方米。

2010年,经济适用住房、动迁安置住房等保障性住房销售面积735.46万平方米,比上年增长15.4%。扣除经济适用住房和动迁安置住房等保障性住房后的市场化新建商品住宅平均销售价格20995元/平方米。

0.4%税率楼盘多位于外环郊外,28426元/M²成分割线

按照上海房产税试点方案,对单价低于28426元/M²的应税房屋面积,将按税率0.4%征收;单价高于28426元/M²的,税率为0.6%。

上海市统计局2月18日发布的数据显示,2010年全年各环线市场化新房住宅平均销售价格分别为:内环线以内48032元/M²,内外环线之间23634元/M²,外环线以外17227元/M²。

“从去年83427套商品住宅的成交来看,其中单价28426元/M²以上的只有10967套,只占总量的13.15%;也就是说适用0.6%房产税率的房源的比率还是很小的。适用0.4%税率的房源,占了86.85%,这一部分为绝大数量。”薛建雄补充道,“单价在28426元/M²以上的一手商品住宅基本上位于中环以内和全市的高端别墅。”

沪销售型写字楼1月成交增20.94%

根据上海搜房网数据监控中心统计数据显示,2011年1月,上海写字楼共计成交1232套,成交面积144522平方米,与去年同期相比,成交套数和成交面积仍有所增长,甚至在土地

市场,近期推出的多幅商办用地也受到众多开发商的关注并悉数成交。

1月写字楼成交面积同比增21%,根据搜房网数据监控中心统计数据显示,2010年1月



上海写字楼成交 1169 套、119495 平方米,2011 年 1 月上海写字楼成交 1232 套、144522 平方米,同比分别增长 5.39%和 20.94%。

和去年同期相比,虽然 2011 年 1 月份成交套数仅微增 63 套,但成交面积却有近 21%的增

长。并且,从上海写字楼 1 月份的开盘量来看,1 月份开盘 12 个,仅比 12 月少 6 个。除此之外,共计有 10 个在 1 月份拿到预售证的写字楼项目延期到 2、3 月份开盘,后市平稳上升表现值得期待。

上海从严执行限售政策,买房必须出示三张证明

上海限购令细则颁布后,近日,《关于本市贯彻执行住房限售等政策有关问题的通知》也撩开面纱。与之前市场上的种种猜测相比较,在实际操作层面上,通知将限购令落实到购买细节,并严格地执行了住房限购政策。

在限购与房产税双重标准下,购房者购买时,将要求出示三张证明,成交周期由此延长。

购房者新增加的程序是:需到交易中心查询,确认家庭成员各自的房产状况,交易中心将

出具《查询结果》,并在房地产转移登记时上交该结果:有买房资格的,需填写《购房人家庭成员及名下住房情况申请表》,这张表格在申请房地产预告登记或转移登记时提交。看中房源后,还要到税务机关去获取《上海市个人住房房产税认定通知书》,该认定需要 15 个工作日。税务部门将会同有关部门对该房源是否要加房产税进行审核认定,并将认定结果书面告知购房人,该结果在房产转移登记时也要求出示。

2月豪宅公寓只卖出七套,多个楼盘“颗粒无收”

限购令、沪版房产税等一系列新政颁布即将满月,豪宅市场最先感受到了“寒意”。上海星河湾、尚海湾豪庭等在去年底今年初热销的豪宅,2 月以来基本都颗粒无收。不过业内人士认为,出于“身价”的考虑,再加上照顾前期业主的“情绪”等原因,豪宅的价格不会轻易下跌,估计接下来一段时期还是会处于“有价无市”的状态。

进入 2 月,上海单价 5 万元/M² 以上的豪宅市场交易明显清淡,新增供应基本为零。截

至本月 21 日,豪宅公寓仅 6 个楼盘有成交,合计卖了 7 套房、2200 平方米,同比减少七成之多。

价格方面,豪宅基本不动摇,目前市场上已有的促销楼盘也基本看不到豪宅的身影。出于规避房产税的考虑,去年 12 月份、今年 1 月份连续两个月豪宅交易居高不下,开发商已经回笼了不少资金,眼下虽然行情清淡但尚不足以给豪宅开发商带来实质性压力,因此“有价无市”局面在最近一段时间不容易被打破。



均价达 23634 元/M², 中环内新盘难享 0.4% 减税优惠

统计数据显示,2010 年本市新建商品住宅全市平均销售价格为 14213 元/平方米,而剔除经济适用住房和动迁安置住房等保障性住房后的市场化新建商品住宅,平均销售价格则为 20995 元/平方米,各环线平均销售价格分别为内环线以内为 48032 元/平方米,内外环线之间为 23634 元/平方米,外环线以外为 17227 元/平方米。

市税务机关及房产交易中心目前已统一按

照 14213 元/平方米这一数据作为应税房屋税率区分依据,即应税房屋单价只要超过这一平均销售价格两倍(含两倍),即 28426 元/平方米,就要征收 0.6% 的税率。单价不高于 28426 元/平方米,税率暂减为 0.4%。记者昨日通过搜房网等查询后发现,单价低于 28426 元的新盘不在少数,但主要集中在嘉定、奉贤、金山等外围区域,而杨浦、虹口、普陀等中心城区仅有个别项目的极少数房源单价略低于房产税税率分界线。

沪 2010 年 1 月住宅用地供应创近 4 年同期新高

今年 1 月至今,上海土地交易市场已推出纯住宅用地约 33 万平方米,创下近 4 年来的新高,开发商拿地热情依然不减。

1 月份上海已有 22 幅经营性用地挂牌上市,其中含住宅土地 10 幅,主要涉及宝山、崇明、浦东、奉贤等区域。今年 1 月上海土地交易市场推出的地块中,涉及住宅地块 11 幅,出让面积约 83 万平方米。其中纯住宅用地 4 幅,涉及出让面积约 33 万平方米。1 月 21 日上海共

有 5 幅经营性用地被摘牌,涉及出让面积共约 24.8686 万平方米,总成交金额达 50.868 亿元。

去年 1 月,上海仅推出了 3 幅涉及住宅的地块,合计出让面积约 30 万平方米。其中纯住宅用地仅 1 幅,涉及出让面积约 13.9 万平方米;2009 年同期,上海也仅推出了 3 幅纯住宅地块,合计出让面积约 26.6 万平方米;而在 2007 年和 2008 年的同期,上海土地市场均没有涉及住宅的地块推出。

上海老洋房经营方式及租金水平

目前上海历史建筑总量仅 1200 万平方米,其中花园洋房、新里、老公寓占 600 万平方米,剩下的都是一些旧里、厂房和老式的办公房。目前老洋房市场活跃的经营方式主要有两种:第一,将老洋房改造成具有特色的餐厅或酒吧,赚取营业利润;二是买进装修后,出租获取租金收益。而尽管老洋房的市场需求量相对较大,但目前市场上挂牌出售的老洋房总量不过几十套。

在租赁市场中,较受欢迎的老洋房通常都

是区域环境较好、较为幽静、面积相对较小、内部装修较好、生活配套较为完善的城市老洋房,其中以武康路、永嘉路、建国西路的老洋房最受租客欢迎。

租金方面:分层租赁的老洋房面积在 100 平方米以内的,月租金在 1200 美元左右;面积在 100~200 平方米的,月租金为 2000 美元~4500 美元;整幢租赁的老洋房,月租金可高达 5000 美元~10000 美元。



上海在售最新 25 个楼盘市场数据

序号	楼盘名称	区县	参考价格(元/平方米)
1	金鼎香樟苑	嘉定	18000
2	逸皓华庭	青浦	13000
3	逸皓华庭别墅	青浦	24500
4	黄金年代	卢湾	43000
5	新城尚上城	嘉定	13500
6	万宇荣盛名邸三期	松江	17000
7	丽江苑	奉贤	13300
8	江海名都	崇明	11000
9	泰宸雅苑二期	嘉定	17000
10	平阳苑	闵行	27500
11	名仕豪庭二期铂领 HOUSE	松江	12000
12	青浦珠光苑	青浦	13100
13	海尚名都	松江	13500
14	春江美庐别墅	宝山	650 万元/套
15	和源祥邸珑庭	闸北	29800
16	日月光伯爵天地	嘉定	17000
17	江湾尊堡	杨浦	36000
18	禹洲蓝爵	浦东	23000
19	金榜逸家	金山	9500
20	嘉乐东润舒庭	嘉定	18000
21	瑞丽名邸	闵行	17000
22	阳光美郡	金山	6900
23	瑞景公寓	浦东	20000
24	康桥半岛秀溪公寓	浦东	19000
25	嘉印象	嘉定	17000

上海在售 50 个热点楼盘市场数据

序号	楼盘名称	区县	参考价格(元/平方米)
1	万科锦源	青浦	18600
2	同润菲诗艾伦	松江	15900
3	绿地公园广场	宝山	16300
4	绿地布鲁斯小镇	浦东	13000
5	逸翠公馆	浦东	28000
6	绿地蔷薇九里	松江	19000
7	保利湖畔阳光苑	嘉定	12500
8	禹洲蓝爵	浦东	23000
9	名仕豪庭二期铂领 HOUSE	松江	12000
10	御景龙庭	金山	8000
11	绿地海语墅	奉贤	9600
12	招商雍华府	闵行	23000
13	港城滴水湖馨苑	浦东	15000
14	龙湖郦城	嘉定	18000
15	秋霞坊	嘉定	18000
16	中环 1 号二期琉樽尚品	宝山	21000
17	象屿都城	松江	18000
18	虹桥 1 号	闵行	23000
19	紫竹半岛	闵行	30000
20	保利叶上海	宝山	18000
21	保利西子湾	松江	13500
22	康桥半岛秀溪公寓	浦东	19000
23	万科金色城市	浦东	38000
24	宝山万达广场	宝山	23000
25	新里米兰公寓	嘉定	14000

序号	楼盘名称	区县	参考价格(元/平方米)
26	金地格林世界格林公馆	嘉定	21000
27	万科琥珀臻园	宝山	25000
28	毕加索小镇	浦东	20000
29	保利叶语	宝山	18000
30	中环国际公寓	宝山	22000
31	万源城朗郡	闵行	32000
32	绿地领海二期绿地国际 SOHO 城	宝山	11000
33	绿地新南路壹号	松江	20000
34	朗诗绿色街区	嘉定	21000
35	万科琥珀郡园	宝山	21000
36	宝宸怡景园	宝山	21000
37	上海香溢花城	普陀	37000
38	象屿名城	松江	21000
39	逸庭	普陀	17000
40	大华锦绣华城三期	浦东	28000
41	中信泰富又一城	嘉定	16000
42	嘉宝紫提湾	嘉定	15800
43	新城西尚海	嘉定	16000
44	黄金年代	卢湾	43000
45	佘山假日半岛	松江	10000
46	凯德嘉博名邸	浦东	30000
47	万业紫辰苑	宝山	17000
48	东外滩壹号	杨浦	30000
49	绿地海语墅别墅	奉贤	16000
50	美兰湖中华园	宝山	16000

2011年 1-2 月上海住宅土地成交数据

土地名称	每亩地价 (万元/亩)	楼板价 (元/m ²)	用地 面积(m ²)	容积 率	出让 时间	土地 属性
普陀区桃浦新村 02 街坊(507 坊)东块、中块	594.8	3305	43,410	2.7	2011-2	住宅
普陀区真光社区 A2 街坊 A2-4 地块	1251.9	6260	72,025	3	2011-2	住宅
金山区亭林镇亭枫公路以南, 亭升路以东地块	230.5	1921	30,402	1.8	2011-2	住宅
金山区亭林镇亭升路东侧地块	322.0	4025	19,387	1.2	2011-2	住宅
浦东新区浦兴社区 19-04 地块	2563.5	21362	17,193	1.8	2011-2	住宅
崇明区城桥商品房基地 1、2 号地块	430.0	6451	155,319	1	2011-2	住宅
崇明区中津桥路地块	430.0	3225	36,516	2	2011-2	住宅
青浦区重固镇重固食品站东侧地块	347.0	4337	4,964	1.2	2011-2	住宅
南汇区临港泥城社区 DE05-D-1 地块	349.5	3745	62,792	1.4	2011-1	住宅
浦东新区外高桥新市镇 E03-08 地块	1859.8	15498	6,721	1.8	2011-2-1	住宅
宝山区杨行镇西城区北块 G-2-1 地块(A 块)	1517.1	11378	137,708	2	2011-1	住宅
松江区乐都路 8 号 A 地块	969.8	9092	69,536	1.6	2011-2	住宅
松江区乐都路 8 号 B 地块	459.3	4306	70,175	1.6	2011-2	住宅
崇明区新城 18 号二期地块	344.7	4309	132,285	1.2	2011-1	住宅
崇明区新城 18 号一期地块	485.9	6074	129,316	1.2	2011-1	住宅
南汇区临港泥城社区 DE07-P-1 地块	398.4	4269	63,029	1.4	2011-1	住宅
浦东新区外高桥新市镇 E03-07 地块	1860.4	15503	13,191	1.8	2011-2	住宅
宝山区大场镇锦秋路南侧配套商品房地块	138.2	942	85,053	2.2	2011-1	住宅
杨浦区 232 街坊配套商品房地块	507.0	3042	10,015	2.5	2011-1	住宅
嘉定区大型居住社区城安平路以北地块	828.9	6217	90,013	2	2011-1	住宅
嘉定区霍城路以东、安平路以南地块	828.6	6214	77,180	2	2011-1-26	住宅
宝山区大场镇捆绑基地塘祁路南侧地块	1792.7	13445	98,805	2	2011-1-21	住宅
宝山区罗店新镇 A1-3 地块	1006.8	6041	35,642	2.5	2011-1-21	住宅

土地名称	每亩地价 (万元/亩)	楼板价 (元/m ²)	用地 面积(m ²)	容 积 率	出 让 时 间	土 地 属 性
嘉定区平城路以南地块	1000.0	7500	58,425	2	2011-1-21	住宅
嘉定区双单路以南、云谷路以西地块	695.1	4533	44,216	2.3	2011-1-21	住宅
嘉定区永盛路以东、纬六路以北地块	1466.7	8800	53,851	2.5	2011-1-21	住宅
金山区金山工业区亭朱路东 侧配套商品房地块	68.1	681	139,565	1.5	2011-1-14	住宅
浦东新区唐镇新市镇 E-2- 1、E-2-7 地块	202.4	1686	101,098	1.8	2011-1-14	住宅
崇明区陈家镇裕安社区配套 商品房三期	60.0	750	100,308	1.2	2011-1-12	住宅
嘉定区永新北路以西、纬一 路以北地块	202.2	2528	36,190	1.2	2011-1-6	住宅
闸北区 350 街坊 1 丘地块	883.8	5303	16,019	2.5	2011-2-14	住宅

2011年 1-2 月上海工业土地成交数据

土地名称	出 让 时 间	区 域	土 地 属 性	地 价 万 元 / 亩	用 地 面 积(m ²)	容 积 率
上海月杨工业园区顾村园宝顾储 200911A 地块	2011年 1 月	宝山	工业	39.7	11801.5	2
宝山区宝储 201018 号地块	2011 年 1 月	宝山	工业	46.6	11546.9	1.2
宝山区宝北 200830 号地块	2011 年 1 月	宝山	工业	33.6	19404	1.5
宝山区宝顾储 200914 号地块	2011 年 1 月	宝山	工业	39.3	915.5	2
宝山区宝北 200926 号地块	2011 年 1 月	宝山	工业	34.3	19907.5	1.5
宝山区宝月 200808 号地块	2011 年 1 月	宝山	工业	40.1	21384.4	1.5
宝山区宝月 200906 号地块	2011 年 1 月	宝山	工业	38.9	7582.6	1.5
宝山区宝南 201005 号地块	2011 年 1 月	宝山	工业	46.2	54487.1	2
崇明区工业园区 B-4-4 地块	2011 年 2 月	崇明	工业	24.0	42379.2	1.6
长兴镇新港村 12 街坊 180 丘地块	2011 年 1 月	崇明	工业	30.0	11930.5	1.2
长兴产业基地船舶配套设施工程 14 号 A 区地块	2011 年 1 月	崇明	工业	30.0	20030	1
长兴产业基地船舶配套设施工程 14 号 B 区地块	2011 年 1 月	崇明	工业	30.0	161808.7	1
四团镇平港路南侧、中横河以北 用地区域	2011 年 2 月	奉贤	工业	29.2	6535.8	1.5
市化工区奉贤分区规划海龙路南 侧用地东侧区域	2011 年 2 月	奉贤	工业	29.1	20000	1.2

土地名称	出让时间	区域	土地属性	地价 万元/亩	用地 面积(m ²)	容积率
市化工区奉贤分区规划游艇一路 北侧区域	2011 年 2 月	奉贤	工业	29.1	13333.3	1.2
青村镇施威路东侧、园区规划一 路南侧、上隧路以北区域	2011 年 2 月	奉贤	工业	29.1	5558.4	1.5
区市工业综合开发区肖南路东 侧、李家港南侧区域	2011 年 2 月	奉贤	工业	34.3	8233	1.5
上海市星火开发区 F12 地块	2011 年 2 月	奉贤	工业	35.1	12715.3	1.4
淡泾港南侧、瑞思拓不锈钢管(上 海)有限公司用地	2011 年 1 月	奉贤	工业	29.9	20000	1.2
奉贤区市工业综合开发区肖南路 以西、李家港南侧区域	2011 年 1 月	奉贤	工业	33.3	11668.3	1.5
奉贤区奉城镇瓦洪公路西侧、大 叶公路南侧区域	2011 年 2 月	奉贤	工业	34.1	36010.5	1.5
奉贤区奉城镇规划园区东路以 西、南新河南侧区域	2011 年 2 月	奉贤	工业	39.1	40679.1	1.5
奉贤区市化工区奉贤分区规划游 艇二路南侧区域	2011 年 1 月	奉贤	工业	29.1	16666.7	1.2
嘉定区外 0906 号工业地块	2011 年 2 月	嘉定	工业	27.6	20070.1	1.5
嘉定区外 0908 号工业地块	2011 年 2 月	嘉定	工业	42.9	19716.4	1.5
嘉定区外 0901 号工业地块	2011 年 2 月	嘉定	工业	26.0	16893.4	1.5
嘉定区外 0914 号工业地块	2011 年 2 月	嘉定	工业	26.0	26750.3	1.5
嘉定区外 0814 号工业地块	2011 年 1 月	嘉定	工业	26.0	14443	1.5
嘉定区工 0913 号工业地块	2011 年 1 月	嘉定	工业	38.3	5068.1	2
金山区金山工业园区金山第二园 区 CB_200905016 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	24.4	39717.3	0.8
金山第二园区 CB_201005001 号 地块	2011 年 2 月	金山	工业	23.4	70279.6	0.8
金山区枫泾工业园区 CB_200908007 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	33.2	12304.2	2
金山工业园区张堰园 CB_200906006 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	23.0	26767.3	1.5
金山第二园区 CB_200805005 号 地块	2011 年 2 月	金山	工业	31.2	12602.2	0.8
金山工业区 CB_200801019 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	21.6	18737.3	1.5
金山工业区 CB_201001020 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	21.5	9737.4	1.5
枫泾工业区园区 CB_200908010- 2 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	22.9	12204.2	2

土地名称	出让时间	区域	土地属性	地价 万元/亩	用地 面积(m ²)	容积率
上海化学工业区金山分区 CB_200704005 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	23.9	11401.1	1.5
金山工业园区金山第二园区 CB_200905009 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	24.5	70443.4	0.8
枫泾工业园区 CB_200908010-3 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	23.2	22875.6	2
金山工业园区张堰园 CB_201006003 号地块	2011 年 2 月	金山	工业	22.8	22393.9	1.5
闵行区马桥产业园区吴闵支线北 地块	2011 年 1 月	闵行	工业	51.3	155079.7	1.2
南汇区工业园区 M2-03 号地块	2011 年 2 月	南汇	工业	25.6	95235.9	2
南汇区康桥工业区 4 (G02-02- 1)号地块	2011 年 2 月	南汇	工业	54.3	11640.7	2
南汇区康桥工业区 E07-04-1 号 地块	2011 年 2 月	南汇	工业	84.0	40040.9	1.5
南汇区临港泥城社区都市产业区 扩区 DF02-B-1 地块	2011 年 1 月	南汇	工业	20.4	66753.7	1.4
南汇区临港重装备产业区 B0206-A 地块	2011 年 1 月	南汇	工业	43.0	19542.2	1.5
南汇区临港重装备产业区 C0109-A 地块	2011 年 1 月	南汇	工业	20.0	108562.6	1.5
都市产业区扩区 DE08-A-3(北) 地块	2011 年 1 月	南汇	工业	21.2	14765.2	1.2
南汇区临港重装备产业区 C0109-B 地块	2011 年 1 月	南汇	工业	19.8	10694.2	1.5
南汇区临港重装备产业区 D0103-E 地块	2011 年 1 月	南汇	工业	20.0	22007.3	1.5
南汇区康桥工业区 56 (B02-02- 1)号地块	2011 年 1 月	南汇	工业	207.4	6918.1	2
浦东新区川沙经济园区 9-11 地块	2011 年 1 月	浦东	工业	261.8	25721.1	1
浦东新区张江镇 102 街坊	2011 年 1 月	浦东	工业	103.2	49118.4	2
青浦区沪青园工 10-015 号地块	2011 年 1 月	青浦	工业	74.3	7775.8	2
松江区松开 IV-129A 号地块	2011 年 2 月	松江	工业	37.0	40000	1
松江区松开 IV-129B 号地块	2011 年 2 月	松江	工业	37.4	26771.1	1
松江区松江 ZS-10-002 号	2011 年 2 月	松江	工业	37.1	20600.6	1.6
松江区松开 IV-135 号地块	2011 年 2 月	松江	工业	35.1	23333.6	1
松江区松江 YX-08-001 号地块	2011 年 1 月	松江	工业	30.0	26222.3	1.6
松江区松江 YX-08-004 号地块	2011 年 1 月	松江	工业	62.5	58730.1	1.6

2011年 1-2 月上海办公土地成交数据

土地名称	地价 万元/亩	楼板价 元/m ²	用地 面积(m ²)	容 积 率	出 让 时 间	土 地 属 性
浦东新区曹路新市镇 A4-8、A4-9、A4-13 地块	571.5	3429	71,162	2.5	2011年 2 月	办公
浦东新区洋泾社区 1-03-06 地块	1820.1	15601	14,285	1.75	2011 年 2 月	办公
闵行区莘庄商务区 27A-05A 地块	2851.5	13798	8,066	3.1	2011 年 2 月	办公
崇明区新城 18 号二期地块	344.7	4309	132,285	1.2	2011 年 1 月	办公
崇明区新城 18 号一期地块	485.9	6074	129,316	1.2	2011 年 1 月	办公
宝山区宝山工业园区 C-2-1-1 地块北块	180.0	1350	24,928	2	2011 年 1 月	办公
嘉定区平城路以南地块	1000.0	7500	58,425	2	2011 年 1 月	办公
嘉定区永盛路以东、纬六路以北地块	1466.7	8800	53,851	2.5	2011 年 1 月	办公
嘉定区高台路以南、沪宜公路以西地块	479.7	2878	86,602	2.5	2011 年 1 月	办公
嘉定区天祝路以南、云谷路以西地块(B16-1)	250.0	1500	48,504	2.5	2011 年 1 月	办公
嘉定区叶城路以北、富蕴路以东地块	605.5	3633	9,927	2.5	2011 年 1 月	办公
徐汇区宜山路 711 号地块	1601.5	8007	22,500	3	2011 年 2 月	办公
徐汇区漕宝路 161 号、163 号地块	1604.0	8020	8,268	3	2011年 2 月	办公

2011年 1-2 月上海商业土地成交数据

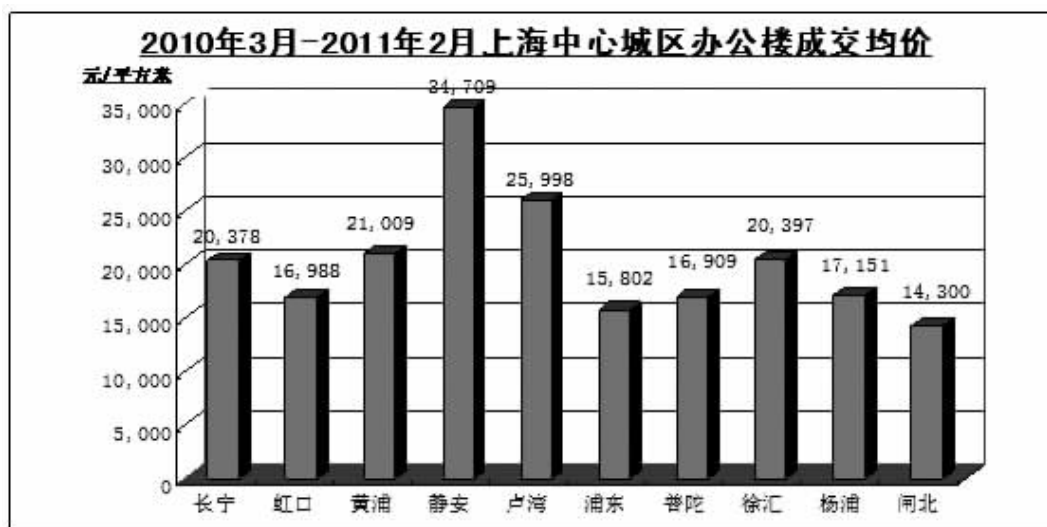
土地名称	地价 万元/亩	楼板价 元/m ²	用地 面积(m ²)	容 积 率	出 让 时 间	土 地 属 性
长宁区凌空 16-1 地块	2013.5	12081	15,485	2.5	2011 年 2 月	商业
浦东新区曹路新市镇 A4-8、A4-9、A4-13 地块	571.5	3429	71,162	2.5	2011 年 2 月	商业
金山区亭林镇亭枫公路以南,亭升路以东地块	230.5	1921	30,402	1.8	2011 年 2 月	商业
闸北区 101 街坊 15 丘地块	3173.6	12000	4,499	3.97	2011 年 2 月	商业
浦东新区唐镇新市镇 A-1-7 地块	870.2	13054	13,100	1	2011 年 2 月	商业
崇明区中津桥路地块	430.0	3225	36,516	2	2011 年 2 月	商业
闵行区莘庄商务区 27A-05A 地块(莘庄商务区北 M02 地块)	2851.5	13798	8,066	3.1	2011 年 2 月	商业
浦东新区曹路新市镇 B9-10 地块	649.6	9744	12,931	1	2011 年 2 月	商业
浦东新区外高桥新市镇 E03-07 地块	1860.4	15503	13,191	1.8	2011年 2 月	商业

土地名称	地价 万元/亩	楼板价 元/m ²	用地 面积(m ²)	容积 率	出让 时间	土地 属性
崇明区新城 18 号一期地块	485.9	6074	129,316	1.2	2011 年 1 月	商业
崇明区瀛州路加油站	131.0	4913	3,480	0.4	2011 年 1 月	商业
松江区乐都路 8 号 B 地块	459.3	4306	70,175	1.6	2011 年 2 月	商业
奉贤区青村镇航塘公路以西、 团青公路南侧区域地块	320.6	4809	3,993	1	2011 年 1 月	商业
崇明区新城 18 号二期地块	344.7	4309	132,285	1.2	2011 年 1 月	商业
浦东新区外高桥新市镇 E03- 03 地块	601.6	3760	16,621	2.4	2011 年 2 月	商业
南汇区临港泥城社区 DE01- I -2,DE01 -J -5,DE01 -J -6, DE01-K-2 地块	152.8	4583	12,000	0.5	2011 年 1 月	商业
宝山工业园区 C-2-1-1 地块 北块	180.0	1350	24,928	2	2011 年 1 月	商业
南汇区临港泥城社区 DE03- K-3 地块	236.9	2538	25,043	1.4	2011 年 1 月	商业
浦东新区外高桥新市镇 E03- 08 地块	1859.8	15498	6,721	1.8	2011 年 2 月	商业
松江区唐明路一号地块	211.7	2646	11,969	1.2	2011 年 2 月	商业
嘉定区平城路以南地块	1000.0	7500	58,425	2	2011 年 1 月	商业
嘉定区双单路以南、云谷路以 西地块	695.1	4533	44,216	2.3	2011 年 1 月	商业
嘉定区永盛路以东、纬六路以 北地块	1466.7	8800	53,851	2.5	2011 年 1 月	商业
宝山区罗店新镇 A1-3 地块	1006.8	6041	35,642	2.5	2011 年 1 月	商业
金山区金山工业区亭朱路东侧 配套商品房地块	68.1	681	139,565	1.5	2011 年 1 月	商业
嘉定区高台路以南、沪宜公路 以西地块	479.7	2878	86,602	2.5	2011 年 1 月	商业
嘉定区叶城路以北、富蕴路以 东地块	605.5	3633	9,927	2.5	2011 年 1 月	商业
嘉定区天祝路以南、云谷路以 西地块(B16-1)	250.0	1500	48,504	2.5	2011 年 1 月	商业
徐汇区宜山路 711 号地块	1601.5	8007	22,500	3	2011 年 2 月	商业
徐汇区漕宝路 161 号、163 号 地块	1604.0	8020	8,268	3	2011 年 2 月	商业

2010年3月1日-2011年2月28日上海办公楼成交均价

 单位:元/M²

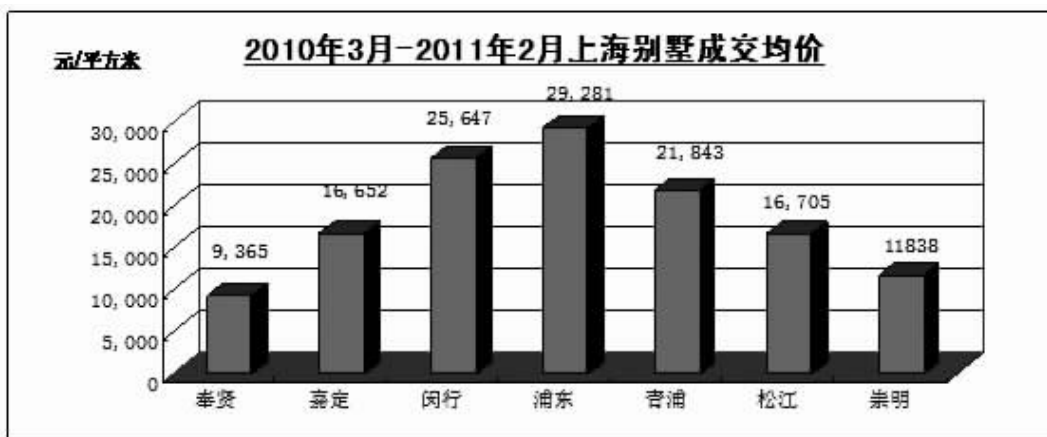
宝山	长宁	奉贤	虹口	黄浦	嘉定	金山	静安	卢湾
13,399	20,378	4,190	16,988	21,009	9,944	0	34,709	25,998
闵行	浦东	普陀	青浦	松江	徐汇	杨浦	闸北	崇明
11,145	15,802	16,909	8,177	12,319	20,397	17,151	14,300	0



2010年3月1日-2011年2月28日上海别墅成交均价

 单位:元/M²

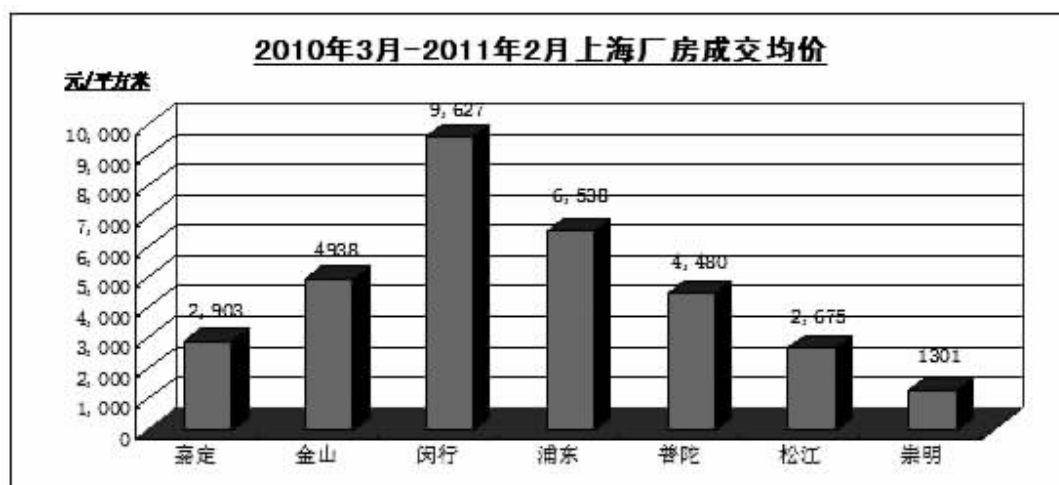
宝山	长宁	奉贤	虹口	黄浦	嘉定	金山	静安	卢湾
17,119	67,530	9,365	20,553	0	16,652	6360	58,102	0
闵行	浦东	普陀	青浦	松江	徐汇	杨浦	闸北	崇明
25,647	29,281	20,207	21,843	16,705	73,029	23,015	0	11838



2010年3月1日-2011年2月28日上海工业厂房成交均价

 单位:元/M²

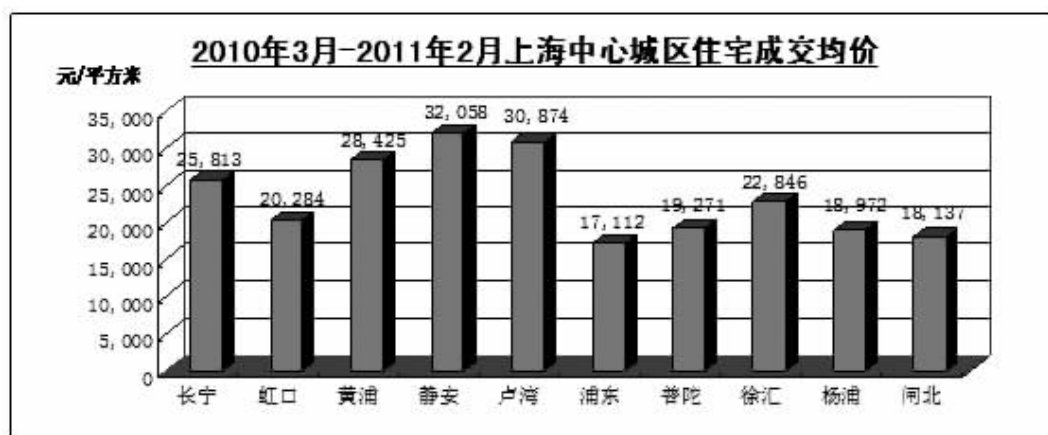
宝山	长宁	奉贤	虹口	黄浦	嘉定	金山	静安	卢湾
0	0	0	0	0	2,903	4938	63,700	0
闵行	浦东	普陀	青浦	松江	徐汇	杨浦	闸北	崇明
9,627	6,538	4,480	0	2,675	12,566	46,620	0	1301



2010年3月1日-2011年2月28日上海住宅成交均价

 单位:元/M²

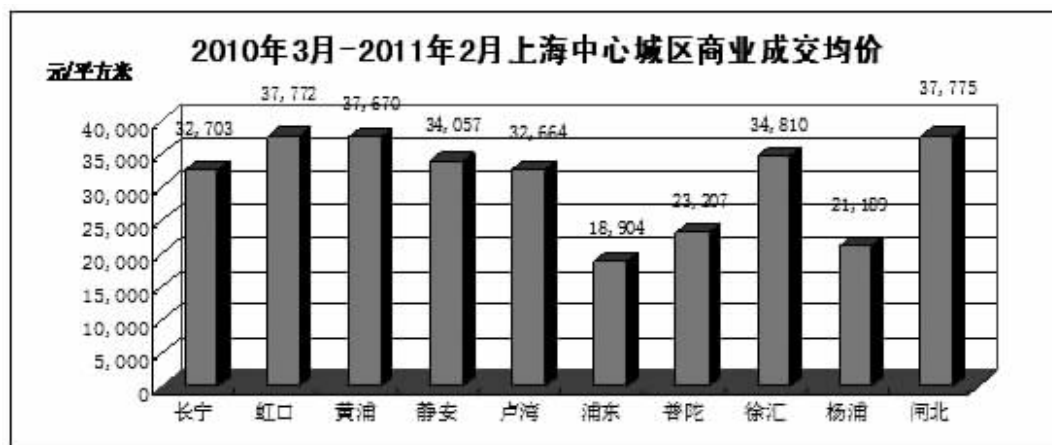
宝山	长宁	奉贤	虹口	黄浦	嘉定	金山	静安	卢湾
13,120	25,813	7,232	20,284	28,425	10,471	5161	32,058	30,874
闵行	浦东	普陀	青浦	松江	徐汇	杨浦	闸北	崇明
14,179	17,112	19,271	8,324	10,819	22,846	18,972	18,137	5158



2010年3月1日-2011年2月28日上海商业成交均价

 单位:元/M²

宝山	长宁	奉贤	虹口	黄浦	嘉定	金山	静安	卢湾
14,642	32,703	9,492	37,772	37,670	5,362	6716	34,057	32,664
闵行	浦东	普陀	青浦	松江	徐汇	杨浦	闸北	崇明
16,761	18,904	23,207	10,470	11,476	34,810	21,189	37,775	12247



案例名称:土地价值减损评估案例

(一)项目背景

20XX年XX月XX日,我公司受上海XXXX公司委托,对委托方下属企业位于XX区XX路XXXX号的厂区进行拆迁补偿评估。经与委托方及下属企业的相关人员了解,因虹桥国际机场扩建,需铺设场外输油管,输油管将在XX路XXXX号内设置定向钻穿越入土点,在地下铺设输油管。地下输油管所通过的路径对应的地上建筑物需拆除。

委托方认为,除了地下输油管通过的道路以及地上建筑物需要评估外,对因铺设输油管需搬迁设备物品及在相关场地内不能再建房屋及堆场等情况而造成的企业损失进行评估。

(二)我们所考虑的问题

1、企业提出损失内容是否合理?如何将损失的内容落实到相关的实体上,范围如何确定?特别是不能再建房屋及堆场等情况而造成的企业损失补偿是否符合国家政策规定?

2、假设损失内容是合理的前提下,如何将该补偿价值进行量化?如何选择合适的评估方法?

(三)项目评估过程

1、寻找相关的国家政策规定

经查阅《上海市民用机场航空油料管线保护办法》(以下简称《办法》),该《办法》中明确:“管线中心线两侧各5米为保护范围,在保护范围内需实施下列行为的,应当事先经市空港办批准:1)进行凿井、开挖沟渠或者坑塘等作业;

2)堆放砂石、砖瓦、木材、金属材料等物品;3)种植树木或者其他深根植物;4)停放大型机动车辆或者施工机械。在航油管线保护范围内,需建造建筑物、构筑物的,应当在征得空港办的同意”估价师又询问市空港办相关人员,要求解释《办法》中何种情况可以批准在油管两侧5米内作堆场或建造建筑物。空港办相关人员解释除了国家的重大工程外,至今还没有过此类批准。

2、确定估价范围

通过相关的政策了解,我们首先与委托方进行沟通,确定在地下输油管所经过的两侧5米的范围内的场地作为估价范围,在该场地中所涉及的地上建筑物的拆除补偿价格、拆除建筑物内物品搬运的价格以及该范围内不能建房堆物的企业损失。

3、技术难点

地上建筑物的拆除补偿价格采用房地产评估中的成本法进行评估,拆除建筑物内物品搬运费采用市场运费并结合物品数量大小进行确定。

在地下输油管所经过的两侧5米的范围内不能建房堆物的企业损失如何进行计算呢?能不能按企业要求的对油管两侧5米内的土地按市场价进行动迁补偿确定呢,当时有两种意见:一是企业这个要求也算合理,这样评定简单明了又符合客户要求。二是认为这部分土地的权利并没有发生转移,它与厂区内其他的土地仍是作为整块宗地使用的,外人也不能随便占用

或经过,委托方虽然在其上不能建筑或堆放,但还是仍保有一定的权利,用工业用地市场单价简单乘以面积的做法并不科学。最后大家取得一致意见,企业损失补偿费主要是土地在使用权、收益权的权益受到影响下的土地减损价值。

(四)土地减值的评估方法

减损分为可修复、不可修复损失两种。可修复的损失价值为修复成本、利息、利润、修复期间造成的经营损失年化;不可修复的一般又包括二种,一种是实际的房屋效用、经营损失,二是物业名誉损失,前者是直接损失,后者是间接的。

根据 XX 路 XXXX 号当时的实际使用情况,以油管两侧 5 米为界,共涉及土地面积 4680 平方米,涉及的土地上部分建有房屋,部分为场地,部分为道路。由于输油管在该宗地内横贯而过,其所经地上建筑物要直接拆除,所经场地不再使用,并影响整个宗地的利用限制。以上造成的宗地使用价值损失,除了建筑物能在宗地内其他地方重新建造以外,均为不可修复损失。

不可修复的土地减损包括三块,分别为拟拆除的建筑物中的土地损失、堆场经营直接损失、总体土地的利用价值减损。分别描述如下:

1、拟拆除的建筑物中的土地损失

因油管途径,拟拆除的建筑物共 4 幢。由委托方提供的图纸参看,输油管路径横切前 2 幢建筑物,侧切后 2 幢建筑物,考虑实际情况,认为前 2 幢需要整体拆除并无法重建,后 2 幢拆除后仍可在原位再造 2 幢面积较小的。故在考虑对土地收益的影响时,对前 2 幢建筑全部计

算,对后 2 幢只计算整幢的四分之一。计算时利用剩余技术剥离出土地的客观租金,利用收益法确定该部分价值。

2、场地直接损失

受到输油管路径限制的土地总面积扣除建筑物中所涉及的土地面积后,剩下土地本可作为堆场出租并产生收益,铺设油管后这部分租金损失了,采用堆场的客观收益,用收益法确定其价值。

3、对总体土地的利用价值减损

估价对象厂区的土地总面积为 49395 平方米,本次被直接影响到土地面积为 4680 平方米,占总量的 9.47%,除去直接影响,对总体土地价值构成的影响主要体现在厂区布局的限制上及潜在受让方的心理影响上。经过多次斟酌,认为该比例为宗地总价的 0%-2%,最后确定为 0.8% 的差异。

(五)结果的认可程度

通过上述论证计算,最终确定的土地减损价值为 700 万元,以 4680 平方米计算,折合每平方米 1496 元。估价时点估价对象所在区域的工业地价一般为 2250 元/平方米左右,铺设油管后的损失为 $1496/2250=66.5\%$,结果经过较严格的推算,较为可靠。

委托方作为被损失方,虽然对价格结果还提出要求,但是对此技术思路还是较为满意的。在最后的动迁谈判中,几乎完全使用了第一次计算的结果,没有多大修改。对这样的结果受到双方的认可,项目组也有颇大的成就感,为公司赢得良好的信誉,获得了客户深厚的信任。

房产租赁合同签署方式导致不同税负

根据财政部、国家税务总局近日发布的《关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》(财税[2010]121号,以下简称“财税[2010]121号文件”)规定,对出租房产,租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的,免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。这一规定不但使免租期如何缴纳房产税有了定论,也给房主们提了醒:新政策下,房产租赁合同不签免租期税负要轻一些。

新政意在清理无租和免租税务处理

就财税[2010]121号文件的相关规定,中国税网核心专家分析认为,新政策意在规范房产租赁税收问题,进一步厘清无租使用和免收租金的房产税实务处理。

《房产税暂行条例》(国发[1986]90号)第二条规定,房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的,由经营管理的单位缴纳。产权出典的,由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地的,或者产权未确定及租典纠纷未解决的,由房产代管人或者使用人缴纳。前款列举的产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人,统称为纳税义务人。

2009年之前,一些关联企业和私营企业老板,将自己的私有房产无偿提供给单位使用而不缴房产税的现象相当普遍。1986年,财政部、国家税务总局联合下发《关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》([86]财税地字第8

号),首次对无租使用如何缴纳房产税问题进行了明确。按照该文件第七条之规定,“纳税单位和个人无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的房产,应由使用人代缴纳房产税。”

但由于该政策并未明确无租使用房产是按房产余值还是按租金征税,所以各地一般规定,无租使用免税单位和应税单位的房产,应由使用人代缴房产税,税额由房产坐落地的地税机关依照同类房产的市场租赁费计算核定。

为统一税收政策,财政部、国家税务总局在2009年联合下发《关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》(财税[2009]128号),该文件第一条进一步明确:“无租使用其他单位房产的应税单位和个人,依照房产余值代缴纳房产税。”也就是说,从2009年12月1日开始,无租使用房产由房产使用人按照房产余值代缴房产税。

但该文件发布后,又有企业提出了这样的问题:如果租赁合同中约定租赁期开始后一段时间内(如1-3个月)为免租期,那么该免租期是否属于无租使用而按房产原值纳税?

从另一角度而言,会计准则对于免租期的会计处理又有明确规定。《企业会计准则第21号——租赁(2006)》第二十六条规定:“对于经营租赁的租金,出租人应当在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益;其他方法更为系统合理的,也可以采用其他方法。”

结合上述财税规定,我们认为,无租使用应理解为整个合同期内不支付租金而使用房产,

免租期则是在合同期内支付租金的前提下免收部分期限的租金,也就是说,免租期不同于无租使用。但也同时强调,对于租金在租赁期内各个期间按直线法确认只是会计处理方法,并不适用于税务处理。

此次发布的财税[2010]121号文件规定,免租期由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。这一规定实际就是对免租期房产税如何缴纳作了进一步的明确,也是对财税[2009]128号的补充和完善。

房产租赁合同不签免租期税负较轻

对于一般企业来说,房产税属于小税种,涉及的问题也相对简单。但是对于那些以自有房产出租为主的商业地产企业而言,房产税是仅次于营业税和企业所得税的第三大税种。特别是在财税[2010]121号文件出台后,免租期的房产税落在“房主”身上,因此在签订租赁合同时,是否要将“免租期”写入房产租赁合同,房主最好先算一下税负再做决定。

为了说明新政前后的税负变化,特举例说明。

例如,A企业于2011年1月1日将一套价值10000万元自有某房产出租给B公司用于生产经营,双方签订了一份租期为10年并且金额固定的租赁合同,双方在合同中约定,房产租赁合同约定的年租金1000万元,前两年免收租金。

《房产税暂行条例》第三条规定,房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算

缴纳。具体减除幅度,由省、自治区、直辖市人民政府规定(上海市政府规定房产税减除幅度为20%)。没有房产原值作为依据的,由房产所在地税务机关参考同类房产核定。房产出租的,以房产租金收入为房产税的计税依据。第四条规定,房产税的税率,依照房产余值计算缴纳的,税率为1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为12%。

按照上述合同约定,根据财税[2010]121号文件的规定,A企业应承担的房产税计算如下(以下单位均为万元):

租赁期内应缴房产税=租金收入 $\times$ 12%= $1000\times 8\times 12\%=960$ (万元)。

免租2年应缴房产税=房产原值 $\times$ (1-20%) $\times$ 1.2%= $10000\times(1-20\%)\times 1.2\%\times 2=192$ (万元)。

10年租期内A公司应缴纳的房产税=960+192=1152(万元)。

从计算结果可以看出,在财税[2010]121号文件下,A公司则要多缴192万元的房产税。如果双方签订合同的,将8000万元租金在租赁期内平均分配,而不是签订前两年免租使用,虽然租金总额相同,但是实际税负会有192万元的差异。

我们认为,按照税法规定,房产出租还需要缴纳营业税及其附加,个人所得税,企业所得税以及印花税等。这些税款加在一起是一笔不小的数目。因此,我们建议,今后企业在签订房产租赁合同时,尽量不设免租期,这样税负要轻一些。

本文摘自润博财税网
