

房地产业真的是暴利吗

胡建军

(厦门兴基伟业房地产开发有限公司 厦门 361006)

【摘要】近年来,由于房价上涨过快,舆论导向以及公众的口诛笔伐,使房地产企业背负着“暴利”的妖魔化形象。那么究竟房地产业是否“暴利”呢?本文通过分析房地产业链上交各项国家财政税费的数据,反映房地产业的收入去向和“暴利”动因,阐述房地产业对国家财税的贡献程度。

【关键词】房地产业 财税 比重

1998年房改以来,政府就将发展房地产业作为提振经济的手段,在中国迅速形成了一个暴利的房地产行业。然而随着房地产业的大力发展,房地产诱发经济过热问题,高房价随时可能产生房地产泡沫破灭并引发社会不安定因素。国家为了抑制房地产(主要是个人住房领域)价格大幅上涨,陆续出台了多项宏观调控措施。然而在一声紧似一声的宏观调控中,房价还是一路狂奔。

房地产业宏观调控失效,究其原因,主要是因为中国房地产行业已形成一个以开发商获取暴利、银行提供巨额信贷支持、地方政府依靠出让土地出让政绩开财源的利益共同体,宏观调控在方向上缺乏针对房地产利益获得者的强力调控措施。在中国房地产业的长期牛市中,地产商与地方政府一直坐在同一条船上,形成了一种“一荣俱荣,一损俱损”的伙伴关系。本文通过详细数据,分析房地产业收益分成结构和上交国家财税的比重,以阐述该伙伴关系以及房地产“暴利”动因。

一、房地产业成本利润构成分析

房地产业除取得销售收入外,同时要付出相应的成本和费用,这些成本和费用包括:土地成本、建安成本、销售税费、借款利息、期间费用、企业所得税等。以每平方米的商品房进行成本利润结构分析,设每平方米的销售收入为10 000.00元,房地产企业一般成本利润构成如下:

1. 销售成本(工程建设成本)。指企业确认销售商品房等销售收入时应结转的对应的成本,包括土地成本、建安成本、开发间接费用等。

根据2011年上市公司财务年报数据,摘录部分上市房地产公司有关房地产开发销售的2011年度财务数据指标如右上表所示。从表中得出,11家上市公司房地产开发销售的平均营业成本占营业收入的比例为58.9675%,所以本文设每平方米的销售成本为5 896.75元。

单位:万元

序号	公司名称	营业收入	营业成本	成本收入比
1	万科房地产	7 064 685	4 262 607	60.34%
2	保利房地产	4 513 183	2 880 846	63.83%
3	金地集团房地产	2 321 389	1 408 850	60.69%
4	招商房地产	1 314 277	574 774	43.73%
5	陆家嘴房地产	95 510	51 242	53.65%
6	中粮房地产	524 088	312 649	59.66%
7	中国宝安房地产	163 507	101 739	62.22%
8	首开股份房地产	855 445	396 384	46.34%
9	华远房地产	260 344	128 321	49.29%
10	世茂股份房地产	525 614	267 799	50.95%
11	新黄浦房地产	87 332	67 007	76.73%

2. 期间费用。指企业发生的、不能直接或间接归入成本、直接计入损益的各项费用,包括管理费用、销售费用和财务费用(本文将借款利息归属于财务费用中)。

对于三大期间费用(含管理费用、销售费用、财务费用、借款利息),因企业情况不同,费用也有所差异。为统一数据标准假设,本文将土地增值税计税扣除标准作为标准费用,那么期间费用为销售成本的10%,其中借款利息支出为销售成本的5%计294.84元、其他期间费用为销售成本的5%计294.84元。

3. 营业税费。指销售商品房应当缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税。

按税法规定,销售商品房要按销售收入上交5%的营业税,同时按已缴纳的营业税、增值税再上交7%的城市维护建设税(假设纳税人所在地为市区)、3%的教育费附加、2%的地方教育费附加,四种税费合计为销售收入的5.6%,即560元。

按税法规定,土地增值税的增值额=10 000.00-

5 $896.75 \times (1 + 20\%) - 294.84 - 294.84 - 560.00 = 1\ 774.22$ (元), 增值率 = $1\ 774.22 \div (10\ 000.00 - 1\ 774.22) \times 100\% = 21.57\%$, 土地增值税 = $1\ 774.22 \times 30\% = 532.27$ (元)。

4. 企业所得税。指房地产业的销售经营税前所得按25%上交企业所得税。税前利润 = $10\ 000.00 - 5\ 896.75 - 560.00 - 532.27 - 294.84 - 294.84 = 2\ 421.30$ (元), 企业所得税 = $2\ 421.30 \times 25\% = 605.33$ (元), 房地产业的税后经营利润 = $2\ 421.30 - 605.33 = 1\ 815.97$ (元)。

5. 房地产业的投资回报分析。在房地产企业的日常经营过程中, 房地产投资者除自有资金外, 还举借房地产开发贷款, 以达到项目开发建设的正常运转和持续经营目的。按目前我国的信贷政策, 房地产业的项目投资额一般以35%:65%来配备资金以满足需求, 项目投资额以项目建设成本为依据, 那么房地产业的自有投资资本约为2 064.00元($5\ 896.75 \times 35\%$), 房地产公司静态投资资本收益率约为88%, 按一般房地产项目的建设周期为三年测算, 年平均静态自有投资资本收益率约为29.33%, 远高于社会平均利润率。如果考虑税后利润分配须上交20%的资本利得税, 股东自有投资资本静态年净收益率也达23%以上, 所以房地产业是个人和企业都想涉足的朝阳行业。但因为房地产业是资金集中度非常高的产业, 所以在结构性障碍方面阻止了个人和中小企业潜在竞争者的进入。

二、房地产业链上交国家财税的比重

1. 土地出让收入(含契税)。土地成本是房地产企业三大成本之一, 在房地产开发企业项目开发中, 土地成本占直接成本(销售成本)的比例最高, 达到58.20%。土地成本呈现从沿海城市到中部和西部地区、从一线城市到二线和三线城市逐次递减的趋势。此外, 在市政工程和公共配套设施中, 除了企业为项目本身进行的投入外, 这些建设还作为市政工程的一部分参与到城市的功能服务中。这实际上是企业为市政建设提供了额外服务, 而且从某种程度上变相提高了房地产开发项目的直接成本。为统一分析数据假设, 本文设土地成本 = $5\ 896.75 \times 58.20\% = 3\ 431.91$ (元)。

2. 税费收入。按上述分析数据, 房地产公司直接上交的税费(含营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、企业所得税)合计为: $560.00 + 532.27 + 605.33 = 1\ 697.60$ (元)。

除上述直接上交的税费外, 房地产业涉及的上下游企业还产生许多税费上交给国家财税。

(1) 工程建筑成本产生的税费。上述数据剔除土地成本后, 每平方米的工程建筑成本 = $5\ 896.75 \times (1 - 58.20\%) = 2\ 464.84$ (元)。按税法规定, 建筑安装需要按3%交纳营业税费 = $2\ 464.84 \times 3\% \times (1 + 12\%) = 82.82$ (元)。

工程建筑施工单位提供施工服务取得施工费后, 也将获得经营利润所得。设施工单位经营利润率为10%, 那么施工方因提供工程施工所得上交的企业所得税 = $2\ 464.84 \times 10\% \times 25\% = 61.62$ (元)。

工程建筑成本扣除施工方的经营利润, 即为施工方的施工成本。而施工成本又细分为劳务人工成本和材料成本, 按目前人工市场成本比例拆分, 设劳务人工成本占工程建筑成本的35%, 材料成本占工程建筑成本的65%。劳务人工成本会产生个人所得税, 考虑到务工人员收入较低且税务机关对施工方实行定额税制, 所以本文暂不考虑个人劳务所得须上交国家的个人所得税。

材料成本涉及增值税, 考虑到增值税存在进项抵扣且材料流转环节众多, 所以本文不刨根问底, 而且考虑到增值税的税率众多, 为统一分析数据假设, 仅按增值税最低税率3%测算材料成本产生的增值税 = $[2\ 464.84 \times (1 - 10\%) - 82.82] \times 65\% \times 3\% = 41.64$ (元), 同时产生的三项附加税费 = $41.64 \times 12\% = 5.00$ (元)。

(2) 借款利息产生的税费。按税法规定, 借款利息须按利息收入的5%上交营业税, 所以资金提供方取得房地产业的借款利息收入后须上交营业税费 = $294.84 \times 5\% \times (1 + 12\%) = 16.51$ (元)。

(3) 期间费用产生的税费。期间费用包括销售佣金、广告费、办公经费、业务招待费、汽车经费、办公租赁费、水电费、差旅费、人员经费、土地使用税、印花税、房地产税、车船使用税等。与这些费用相关的税费支出, 按其性质可以归为三类: 一类是交流转税的费用支出(如销售佣金、广告费、办公经费、业务招待费、汽车经费、办公租赁费、水电费、差旅费); 一类是交所得税的费用支出(如人员经费); 一类是直接税费支出(如印花税、房地产税、车船使用税)。

交流转税的费用支出, 有涉及交增值税的费用支出(如广告费、水电费、租赁费), 有涉及交营业税的费用支出(如销售佣金、招待费)。考虑到目前全国逐步推行营业税改征增值税, 而且增值税和营业税的税率众多, 为统一分析数据假设, 本文按增值税最低税率3%测算该类产生的流转税。

设交流转税的费用支出占期间费用的60%, 则该类期间费用产生的增值税 = $294.84 \times 60\% \times 3\% = 5.31$ (元), 同时产生的三项附加税费 = $5.31 \times 12\% = 0.64$ (元)。

交所得税的费用支出, 考虑到人员收入的保密性和账务处理的灵活性而且金额较小, 本文暂不考虑个人所得须上交国家的个人所得税。

直接税费支出, 本文主要考虑印花税, 其他税费因各企业的情况不同且金额较小, 故不予考虑。因印花税目和税率较多, 本文主要综合归类及考虑资本账簿类印花税、

“会计当而已矣”的思想解析

梁德华 蒋 琰(教授)

(南京财经大学会计学院 南京 210023)

【摘要】约两千多年前,孔子对其会计职责作出“会计当而已矣”的总结。而在当代,会计中的“当”字有了新的内涵。为此,本文回顾历史,分析现在,展望未来,从“当”的标准和评审人制度的角度出发,采用横向加纵向的井式研究方法,对此加以研究,有助于我们了解会计发展历史与会计演变进程,从而为“当”的现实意义和发展方向提供有益的启示。

【关键词】会计当而已矣 职责标准 评审人制度

约在两千多年前,我国古代大教育家、思想家孔子(公元前551—479年)在总结其库管小吏的职责时说过“会计当而已矣”。这样的论断被后人看作是早期的会计思想,为会计学者们所推崇和研究。在研究过程中,学者不断验证着旧解,发掘着新意,会计“当”的含义也不断地

引申,现实意义不断地被解读。“会计当而已矣”在当时究竟是什么意思?有着怎样的时代意义?当今背景下,“当”又有什么新的含义和发展?本文将采用横向加纵向的井式研究方式,从“当”的标准和评审人的角度加以探究和分析。

产权转移书据类印花税、建筑安装工程承包类合同印花税三种。按上述数据测算,房地产业直接涉及的印花税=2 064.00(资本账簿)×0.05%+3 431.91(土地合同)×0.05%+10 000.00(销售合同)×0.05%+2 464.84(工程建筑成本统一归类为建筑安装工程承包合同)×0.03%+5 896.75(建设成本)×65%(借款比例)×0.005%=8.68(元),房地产业上下链产生的印花税不予考虑。

3. 行政规费收入。主要包括:①墙改基金:按定额每平方米5元收取,再返还80%,实际费用为每平方米1元。②工伤保险:按建安造价0.15%收取=2 464.84×0.15%=3.70(元)。③建筑意外保险:按建安造价0.15%收取=2 464.84×0.15%=3.70(元)。④水泥扶散基金:按每吨3元收取,折算每平方米约为0.3元。⑤劳保费:按建安造价2%,再返还92%,实际收取=2 464.84×2%×8%=3.94(元)。⑥销售契税:转移土地、房屋权属的单位和个人按3%缴纳的契税=10 000.00×3%=300.00(元)。⑦登记交易手续费:按定额每平方米3元收取。⑧除上述收费外,各地方政府及相关事业单位和水、电、煤、通讯、消防、卫生等垄断部门对房地产企业还征收各种名目的费用。考虑到费用繁杂及有些费用属政府部门提供的有偿服务,所以本文不作详细列举。

按上述分析数据,房地产业直接和间接上交国家财税=3 431.91+1 697.60+82.82+61.62+41.64+5.00+16.51+

5.31+0.64+8.68+1.00+3.70+3.70+0.30+3.94+300.00+3.00=5 667.37(元),即房地产企业要将销售收入的56.67%上交给国家财税。

考虑税后利润分配的20%资本得利息=1 815.97×20%=363.19(元),故房地产企业的销售收入的60.30%以上要上交给国家财税。

三、总结

按上述分析数据,每平方米销售价格(购房者支出)的利益结构分成如下:房地产业投资人获得的净收益约为14.50%,建设成本及费用为24.50%以下,国家财税收入为61%以上。如果考虑项目建设的市政工程的一部分参与到城市的功能服务中,以及房地产对银行信贷和建筑业等相关行业的拉动和许多行政规费性收入,则房地产业上交国家财税的比重将更高。

通过以上分析,中国商品房和商品住宅的房价为什么会高,高的主要源头在哪里,应该大致是可以明确了。为什么国家一再调控但房地产的价格却是越调越高,主要原因是宏观调控的方向主要针对购房者,而不是针对房地产业的利益获得者,没有采取反垄断模式的调控措施。

主要参考文献

黄朴,张鹏丽,王轶.房产税新政对楼市的影响.财会月刊,2012;27