

国务院发展研究中心:

# 房地产近五年年均利润达 30%



“我国房地产行业毛利润率在 2007 年后达到 30%，超出工业整体水平约 10 个百分点。”22 日，国务院发展研究中心在京发布 2012 年一套 9 册研究丛书，其中对我国住房市场发展趋势与政策的研究直面房地产开发利润和房产税等热点话题。为了整治开发商在销售环节的投机行为，研究报告还建议，适当时候可取消预售制度，增加现房销售比例。

“国务院发展研究中心研究丛书(2012)”由中国发展出版社出版发行，首批发行的 9 册研究丛书内容涵盖宏观经济、外贸、金融、住房、三农问题、公共服务、城镇化、福利体制，都是目前我国经济社会发展过程中的热点和焦点问题。

由于该丛书脱胎于当年重要的政策咨询研究报告，其权威性和前瞻性受到高度关注。作为国家级的智囊机构，国务院发展研究中心凝聚了阵容强大的研究团队，其职责是直接为中央决策提供咨询服务，研究成果直接对经济社会的重大政策产生影响。

## 部分开发商毛利润接近或超过 50%

陕西省日前出台房地产新政，规定房地产项目合理利润率控制在 10% 左右，超出价格区间的商品房将无法在价格主管部门备案，也无法取得预售证。此举再次引发人们对开发商合理利润话题的关注。

国务院发展研究中心最新出版的《中国住房市场发展趋势与政策研究》专门论述了房地产行业利润率偏高的问题。据统计，2003 年前后，我国房地产行业的毛利润率大致在 20% 左右，与大多数工业行业相差无几。但随着房价的不断上涨，房地产利润率明显上升，2007 年之后年均达到 30% 左右，超出工业整体水平约 10 个百分点。报告还列举了国内部分知名开发商的毛利润率接近甚至超过了 50%，远远高于日本和美国的

房地产开发企业。

研究报告在分析造成我国房地产开发行业利润偏高的原因时指出，目前我国还没有一个完整的房地产行业管理体系，对开发商的市场投机以及通过“囤地”、“囤房”等变相获取高额利润的行为无法进行有效约束。报告还建议，要完善商品房预售制度，不允许未取得预售的项目进行展销活动，“适当的时候，预售制度可以考虑逐步淡出，增加现房销售比例”。

国务院发展研究中心市场经济研究所副所长王微 22 日指出，近年来国家通过调控正在不断削弱房地产行业的利润，预计未来这个行业的利润率会进一步下降。但她并不认同陕西这种限制利润的做法。

## 土地出让金十年增长 20 倍

22 日发布的另一本研究报告《土地制度改革与转变发展方式》披露了这样一组统计数据，2001 年全国土地出让金仅为 1295.89 亿元，2010 年全国土地出让金就已经攀升到 27100 亿元，十年间全国土地出让金增长了 20 倍。

国务院发展研究中心在报告中指出，目前土地出让金的支出存在城乡分配不平衡的问题，近三年来近七成土地出让金用于城市建设，用于农业和农村的部分还不到 10%，建议今后土地政策要从土地城市化向人口城市化的战略转变，提高政府卖地收益在民生和农村方面的支出比例，解决城乡二元格局问题。

国务院发展研究中心副主任韩俊 22 日指出，目前城镇化最大的动力来自农民进城，城镇化最大的障碍在于城乡二元体制，“我们的公共服务制度还没有真正打破二元分割，农民工在城市还是边缘群体、弱势群体，难以真正融入城市。”他指出，农民工融入城市最大的困难就是住房，现在农民工进城买房的占不到 1%，住在单位和工地的占五成以上，其他的住在地下室和城中村。

(据《南方都市报》)

## 房地产税收存在重复课税

今年以来，针对房产税的争论有日渐升温的态势，支持者认为房产税可以抑制炒房、促进公平，反对者则认为房产税涉嫌重复征税，加重购房者负担。

22 日公布的研究报告同时兼顾了两方面的呼声，认为我国房地产税收政策应该从降低总体税负和逐步完善保有环节税收结构两方面入手。

现阶段，我国针对房地产行业开征的税收有 10 余种，2010 年，各类房地产税收合计占地方各级政府税收收入的比重超过

40%。研究报告中指出，我国房地产税收种类较多，存在比较明显的重复或交叉课税现象。相比之下，香港的房地产税收就比较简明，分别在房地产开发环节、交易环节、保有环节征 6 种税。研究建议清理并取消一部分不合理收费，降低房地产行业的总体税负。

国务院发展研究中心课题组虽然主张降低房地产行业总体税负，但同时建议调整税收结构。建议逐步扩大房地产税收试点范围，逐步构建由所得税、营业税和房产税构成的简明而且各个环节税负更加平衡的税收体系。

# 三大陷阱坑骗老年人：财物、医药、情感

□新华社记者 范春生

重阳节到来前夕，记者对侵害老年人权益的案件和事件进行跟踪调查，发现涉及财物、医药和情感三类骗术最易使老年人上当。专家建议，子女应“常回家看看”，多给老人精神慰藉，并帮助他们提高辨识骗局的能力。



## 冒充公职人员骗取财物

2011 年 1 月，辽宁省沈阳市 73 岁的于淑芬听说，某电视台将派人到沈阳选拔老年人组成合唱团，到北京参加晚会演出。她信以为真，交了 220 元到北京的单程车票钱和 500 元保证金。

“有个叫吴勇的人负责这次选拔活动。他带来举办这次晚会的文件，上面盖着电视台的大红戳，还写明支付每个演员演出费用 1000 元。”于淑芬说。最后，17 位老人被骗。

吴勇将他们交上的 1 万多元钱揣进腰包后便人间蒸发了。

目前，针对老年人实施的骗术以涉财物类居多。此类诈骗案的实施者大多会冒充银行、电信、文化等部门的工作人员，或法院、检察院、公安局的执法人员，给老人打电话，告诉其中了大奖、亲人遇车祸或是法院要查封其账号等，让被害人把钱转到骗子指定的账号上。

## “免费健康体检”成“温水煮青蛙式”骗局诱饵

除了上述涉财物典型案例外，涉医药类的骗局也使老年人防不胜防。

70 岁的沈阳市民李女士身患尿毒症、高血压等多种疾病。今年 3 月，她老伴偶然参加了某保健品有限公司举办的“免费健康体检”活动。老伴经不住销售人员的劝说，花 5040 元购买了 6 瓶保健品。随后，在不到半年的时间里，销售人员采取买 3 大盒赠 3 小瓶、免费赠送旅游、赠送食用油、面粉等方式，诱使老人又先后购买了 90 多瓶保健食品，总计花费 7 万余元。

老人的儿女发现后，登录国家食品药品监督管理局网站查询得知，该保健食品主要营养成分为油酸、亚油酸、亚麻酸等，保质期为 18 个月，每天最大用量不超过 25 克。根据此剂量，李女士老伴购买的保健品，就算

是老两口一起吃，也 3 年都吃不完。李女士女儿找到商家要求将剩余保健食品退回，可商家就是不给退。无奈之下，李女士儿女投诉到了沈阳市消协。

沈阳市消协工作人员证实，最近一段时间，有关老年消费者或老年人子女的投诉明显增多。部分保健品的生产厂家和经销商抓住当今老年人有一定的经济基础，渴望晚年身体健康、长寿的普遍心理，经常打着“获国家 ×× 科技成果奖”或“国内外知名专家、教授几十年研究成果”等各类旗号在社区、公园、宾馆或电台等公共场所，以“咨询义诊”“免费健康讲座”“免费健康体检”等名义，通过免费赠送、免费仪器检测等手段设置温柔陷阱，推销产品。甚至肆意扩大保健食品的功效，给老年消费者身体健康带来严重隐患。

## “婚托”大行其道

“我们所发布的虚假广告，都精心地编写广告词，让中老年人打消顾虑，如：‘曾有不幸福的婚史，希望过安稳日子，寻觅懂感情、会体贴的人托付终身，年龄不限。’以此来诱

骗老年人征婚，索要衣物、首饰、聘礼……”这是日前被法院查办的“婚托”曝出的行骗伎俩。

沈阳市中级人民法院刑二庭法官边锋

证实，针对老年人的涉情感类骗局，是近年才大量出现的一种新兴骗术。骗子往往抓住老年人即使被骗，也会因为爱面子、怕儿女责怪而说不出的心理，屡试不爽。

## 老人受骗子女应反思

辽宁同格律师事务所执行合伙人陈宝龙剖析，一些独居和空巢老人，因缺乏情感慰藉和关注，经常感到被边缘化，犯罪分子正是利用老人精神空虚的弱点，主动嘘寒问暖后行骗。

不仅仅如此，退休后的生活圈子相对变小，信息渠道狭窄。尤其随着年龄的增长，人在生理功能、智能方面都会有不同程度的减退，即使遭遇媒体多次报道的骗术，老人还是往往在被骗之后才会意识到。

陈宝龙还说，另一个需要关注的问题是，部分老人退休后脱离了以往的社会角色，会产生强烈的自卑感，担心被小辈看不起，会希望通过某些成功的事例来证明自己的能力和价值。这类老人很容易被投资类、收藏类的骗局所迷惑。

专家认为：“老人受骗，子女当反思。”边锋表示，老年人之所以成为骗子的目标，不仅仅在于骗子准确地把握了老年人的心理与现实需求，还跟老年人的这份孤独有着密切的关系。鉴于此，子女常常给老人“精神充电”，填补他们的精神缺失，才是避免老人受骗的第一要务。

(新华社沈阳 10 月 23 日专电)