

文章编号:1006-7329(2001)03-0078-04

重庆市对投资住宅产业化可供利用的优惠政策^{*}

关 凯, 李世蓉

(重庆大学 国际建筑经济与管理研究中心, 重庆 400045)

摘要: 主要介绍目前重庆市政府出台的外商投资优惠政策, 并对重庆市的投资优惠政策进行分析和比较, 针对住宅产业化的特点提出有益的政策建议, 以加快推动重庆市推广住宅产业化的工作。

关键词: 住宅产业化; 政策; 税收; 重庆; 建筑业; 住宅

中图分类号: F293.31

文献标识码: C

住宅产业化的推广将会吸引更多的国外和外地厂商在重庆投资, 重庆市政府为了优化投资环境, 也出台了一系列的优惠措施和政策。因此, 对重庆市的投资优惠政策进行分析和比较, 针对住宅产业化的特点提出更加有利于住宅产业化推广的政策建议和已有政策的修改, 对于重庆市建立住宅产业化基地将会发挥重要的作用。

重庆市政府为简化办事程序, 提高办事效率, 对外商投资项目实行集中时间、集中地点的“一站式”办公服务方式, 外商和三资企业进“一个门”就能得到各有关政府职能部门的咨询服务, 政策解答, 并办理设立“三资”企业的有关手续。在项目文件手续齐备, 符合国家有关规定的情况下, 办理从立项到领取营业执照在 9 个工作日内完成; 办理税务登记到海关备案等手续在 5 个工作日内完成; 须由市转报国家审批的项目, 应在 9 个工作日内完成转报程序^[1]。

重庆市政府在 1997 年出台了新的外商投资优惠政策, 其优惠内容涵盖税收、工商登记、外汇管理和信贷、土地房产、物资进出口、人事劳动、资源开发和地方收费等多个方面。与住宅产业化相关的优惠政策主要包括以下几个部分。

1 税 收

1.1 地方所得税的优惠

1) 生产性外商投资企业, 经营期在 10 年以上的, 从开始获利的年度起, 第 1 至第 6 年免征地方所得税, 第 7 至第 10 年减半征收地方所得税; 经营期在 15 年以上的或投资在 3 000 万美元以上的项目, 从获利年度起免征地方所得税 8 年, 第 9 年至第 15 年减半征收地方所得税。经营期不满 10 年的生产性外商投资企业和经营期 10 年以上的非生产性外商投资企业, 从开始获利的年度起, 第 1 年至第 2 年免征地方所得税, 第 3 年至第 5 年减半征收地方所得税^[1]。

2) 生产性外商投资企业, 地方所得税减免期满后, 当年出口产品的产值占企业年总产值 50% 以上的产品出口企业, 当年可免征地方所得税。

3) 从事资源开发综合利用、基础设施建设的外商投资企业, 免征地方所得税。

4) 外商投资企业从事安居工程开发的, 经市人民政府批准免征地方所得税。

1.2 企业所得税的优惠

1) 生产性外商投资企业, 减按 24% 的税率征收企业所得税。

* 收稿日期: 2001-03-01

作者简介: 关 凯 (1973-), 男, 重庆人, 助教, 博士生, 主要从事建筑经济与管理方面研究。

2) 设在国家批准的经济技术开发区内的生产性外商投资企业和高新技术产业开发区内的高新技术企业,减按15%的税率征收企业所得税。

3) 从事技术密集、知识密集型项目;外商投资在3000万美元以上、投资回收期长的项目;能源、交通、港口建设项目等生产性外商投资企业,经税务机关批准,可减按15%的税率征收企业所得税。

4) 经营期在10年以上的生产性外商投资企业,从开始获利年度起,头两年免征企业所得税,第3年至第5年减半征收企业所得税。

5) 外商投资企业的先进技术企业,在规定的减免税期满后,可延长3年减半征收企业所得税。

1.3 出口退税和超税负返还的优惠

对外商投资企业生产销售的出口产品,税务机关应按国家对外商投资企业出口产品退税的有关规定,及时办理免、抵、退税手续。

1.4 其他税种的优惠

1) 对生产性外商投资企业和非生产性外商投资企业经营期在15年以上的,分别免征10年和3年房产税(新建房屋)和车船使用牌照税。

2) 向农业综合开发利用和使用新技术的农副产品深加工、资源开发与综合利用、能源建设和节能、交通运输基础建设、现有大中型企业的技术进步、先进技术、产品出口、市政基础设施建设、环境保护和生态平衡项目投资的外商投资企业,在经营期内,经税务机关审核后,免征房产税(新建房屋)和车船使用牌照税。

2 工商登记

重庆市政府鼓励境外金融机构设立分支机构,鼓励国外大财团、大公司举办合资、合作、独资企业以及开办分支机构。鼓励外商投资者入股、参股、收购、兼并或者承包、租赁经营我市内资企业。

鼓励和支持科研院所所属具有法人资格的单位 and 私营企业同外商合资、合作;鼓励海外留学生以国外所在公司的名义投资办企业,并按外商投资企业有关规定办理。

积极鼓励外商投资企业发展,促进资产合理流动鼓励其与内资企业联营,开办新的外商投资企业或内资企业。

积极支持内外资产相互转换,促进内外资产重组。对内外资产转换按变更登记处理,不再收取开业登记费。

鼓励和支持外商投资企业为盘活资产尤其是房地产资源而开办生产资料市场和生产要素市场以及其他新型室内市场。

3 外汇管理和信贷

外商投资企业可在我市境内任何有权经营外汇业务的银行或其他金融机构开立外汇账户。如有特殊需要可以在国内有权经营外汇业务的银行(含外资银行)开立外汇账户。外商投资企业可按需要开立1至2个结算账户,如有特殊需要也可开立2个以上的结算账户。

外商投资企业可以根据经营需要,向境外金融机构、企业、个人和境内外资金融机构筹措外汇资金,不受贷款规模的限制。所筹措外汇贷款可以结汇成人民币在国内支付原材料和设备款项。也可以用人民币购买外汇偿还贷款。

外商投资企业外方分得的合法外汇利润可自由汇往境外。其分得的合法人民币利润,可持企业董事会决议、纳税凭证等有效证明到外汇管理机关指定的银行兑换成外汇,并可以自由汇往境外,

也可以在境内进行再投资。

外商的意向性投资贷款凭投资协议可开立3个月时限的临时外汇账户,如因特殊需要可继续延期。

外商投资企业的出口收汇可以保留现汇存入外汇结算账户或偿还外汇贷款,也可以在外汇银行或外汇交易中心结汇成人民币使用。

对外商投资企业出口生产所需部分流动资金,我市各银行可按国内出口生产企业同等对待,给予信贷支持。

4 土地和房产

1) 外商投资企业以行政划拨方式在我市获取土地使用权,且用地性质属经营性的,应在市定标准基础上减半缴纳场地使用费(含开发费和土地使用费);属自行开发的,在市定标准基础上减半缴纳土地使用费;属委托代为开发的,除一次性缴纳开发费外,并在市定标准基础上减半缴纳土地使用费。

2) 外商投资企业举办产品出口和高新技术企业或项目,其场地使用费或土地使用费从投产经营之日起3年内免缴,从第4年开始按市定标准减半计缴。企业经营期在10年以上的,从投产经营之日起,免缴土地使用费5年。

3) 外商投资企业举办高新技术产业、城市基础设施和公益事业以及电站、机场、公路、桥梁、港口、码头、水厂(不含管网部分)、水利、安居、广厦工程建设需新征用农村集体所有土地的其公路建设附加费、菜地基金经市人民政府批准可以免缴。

4) 外商投资企业从事安居工程开发建设,享受我市安居工程管理办法规定的优惠,其建设用地采取行政划拨方式提供,减缴或免缴城市公用设施配套费、商业网点费、人防工程建设费、邮电设施费、消防设施费、改善中小学危房改造基金、水电集资费等。

5) 外商投资企业土地使用权登记只收登记费。外商投资企业举办高新技术产业、产品出口企业、基础工业、公用事业、安居住宅、广厦工程或投资改造破产企业、困难企业或老企业,地价评估只收成本费。

5 物资进出口

1) 生产出口产品的外商投资企业,根据需要提出申请,经海关批准,可设立保税仓库或保税工厂。

2) 外商投资企业在经营范围内进口的特种车辆、船舶等交通工具的减免税,由海关总署审批。外商投资企业进口设备的检验,实行以商检机构和进口设备企业组织技术力量共同检验的,以及外商投资的资源开发、电站、机场、公路、桥梁、港口、码头、高科技产业及出口额达到当年总产值50%以上的企业,其商检费用按国家规定标准的50%计收,在此基础上商检费用一次超过5000元以上的部份按80%计收。

3) 对三峡库区内资企业的开发性移民建设项目,实行自用物资额度核定管理,所征关税和进口环节税全额返还。

6 人事劳动

1) 具有全民所有制身份的干部到外商投资企业工作,除国家特殊规定外,各单位应允许其流

动,政府人事部门及其人才交流机构应视同到其他全民所有制单位的干部一样,积极为其办理有关手续。已在外商投资企业工作的管理人员和技术人员要求流动的,应严格按照双方已签订的劳动合同办理,未解除劳动合同的不得与新单位签订劳动合同。

2) 到外商投资企业工作的留学回国人员和应届大中专毕业生,保留其原按国家规定明确的身份,并在今后的流动中予以承认。被聘用到外商投资企业的专业技术和经营管理人员,应届毕业的研究生和大中专毕业生,其人事档案由当地政府人事部门人才交流机构管理。

3) 在外商投资企业工作的专业技术人员评定专业技术资格或参加国家统一组织的专业技术资格、执业资格考试,由管理其人事档案的人事部门所属人才交流机构,按照我市职称改革工作小组的有关规定办理。

4) 外商投资企业可以根据需要调入(转入)或借调不同所有制单位的职工。

7 地方收费

1) 外商投资企业的外籍员工,凭申领的《外籍员工证》,在我市的旅游涉外饭店食宿和医院就医,可使用人民币结算,并按国内公民收费标准收费,或同质同价对待。

2) 外商投资企业的水、电、气供应,纳入各地供应计划,与国内企业同等对待,实行同一收费标准。

3) 外商投资企业自用汽车和外商自带汽车的养路费收费标准,与国内企业一样,取消原有双倍收费的规定。

4) 外商投资企业有权拒交不符合国务院和各部委以及市人民政府批准的各项行政性、事业性收费。

5) 外商投资企业改造破产企业、困难企业并全员接收安置企业职工,经市人民政府批准可以免缴土地使用费给予更优惠的政策。

以上的优惠政策适用于推广住宅产业化所产生的各类外资、合资和中外合作企业。通过与其他城市(如深圳)比较,重庆市的优惠措施是比较全面的,但也有需要完善的地方。为鼓励外商建立高新技术企业,重庆市政府可以将经认定的高新企业增值税,以一年为基数,将新增增值税的地方提成部分按一定比例(如50%)返还给企业^[2]。

对外商投资企业以进料加工贸易方式进口的货物可以减免进口环节增值税、消费税。

为了鼓励广大房地产开发商使用产业化住宅,增加产业化住宅的市场竞争力,政府可以在推广初期,对在重庆市内生产并销售的住宅产业化产品减免生产环节增值税。

重庆市政府可以划定住宅产业化工业园区,作为特定投资区域,园区内可以有特别的优惠政策来推动住宅产业化发展。

政府的优惠政策是推广住宅产业化的一个非常重要的方面。但政府更应该着重于规范和管理整个住宅产业化市场。重庆市政府应该借推广住宅产业化的机会,创立重庆市的住宅法规,为整个房地产市场的规范发展创造良好的外部环境。

参考文献:

[1] 外商投资优惠政策(EB/OL). 重庆市政府网站 <http://www.cq.gov.cn>

[2] 深圳市罗湖区政府. 深圳住宅产业科技园区可行性研究报告[R].

- ence Papers; Housing for the New Era Shanghai-Hong Kong Housing Conference, Shanghai January 8-10, 1997
- [2] Zhong Yi-tong, Hays, R. Allen (1996). The Transformation of the Urban Housing System in China (J). Urban Affairs Review, 1996, 1(31): 5

预制建筑施工工艺与铝合金板木的运用

苏汝培

(Tak Hing 建筑有限公司, 香港)

摘要:“华汇系统板木”是在香港特别针对住宅产业化而发展起来的新型系统板木,在香港得到了广泛的使用。由于具有多种优点,铝合金板木的采用有利于提高质量,当然,用它所浇筑的混凝土的质量也就得到了保证。

文中详细介绍了铝合金板木的设计、材料及运输、储存、安装和优缺点。

关键词:预制建筑; 铝合金板木; 住宅产业化

(上接第 81 页)

Chongqing's Preferential Policies for Investment in Housing Industrialisation

GUAN Kai, LI Shi-rong

(Research Center for International Construction Economics and Management, Chongqing University, Chongqing 400045, China)

Abstract: This article introduces the preferential policies for foreign investment in Chongqing and analyses and compares such policies. Then it puts forward suggestions based on the characters of industrialized housing so as to promote the industrialized housing in Chongqing.

Keywords: industrialised housing; policy; taxation; Chongqing construction industry; housing