地产商暴富“资金运作”是最大秘密

前不久，由国家税务总局制订的“2004年度中国纳税500强企业排行榜”中，300名内没有一家房地产企业的名字出现，此消息曾引起了舆论哗然。10月12日，英国人胡润发布了他的“2005中国百富榜”的名单，房地产的富豪们在前百位的排名中再次占据了半壁江山。这不折不扣的“富豪之地”竟然缺席纳税榜，巨大的反差自然引起了人们的关注。

一边是集体暴富的现实，一边是税收黑洞的指责，对于一些冷眼旁观的业内人士来说，这样的争论似乎并没有什么意义。

“即使都按章纳税，也不会妨碍房地产商们的暴富。”一位业内人士对记者说道，“因为房地产商们暴富的根源并不在于税收，偷不偷税只能决定暴利的数量，但改变不了暴利的性质。”

他认为，房地产业暴富的最大秘密是老板们津津乐道的“资金运作”。虽然一个项目的利润大致是确定的，但资金运作却可以决定地产商们投入的回报率。

他举了个例子，比如在北京，楼盘的一般利润可以占到楼盘销售价的15%到25%。这一点，与政府有关部门公布的结果相似。国土资源部今年5月发布的数据称，目前，全国大多数城市房地产开发的利润率普遍在10%以上，中高档房地产平均利润率更高，一般达到30%至40%。

对于一个开发周期长达3至5年的项目来说，15%到25%的利润似乎并不太高。但是需要注意的是，在这个楼盘的成本中，有多少是开发商自己的钱呢？可以说，资金杠杆在开发商的资本回报方面起到了关键性的作用。

例如，2003年以前，申请房地产开发贷款只要求有20%的资本金比例。按照2004年9月份出台的新规定，资本金比例提高到不得低于35%。而据一些资料显示，目前很多房地产公司真正投入的项目资本金仍然只占到总投资款的20%左右，多数公司只是利用一些拆借来的资金填一段时间，一旦贷款下来就立即抽款回填。

在余下的过程中，银行贷款就起到了关键性的作用。将销售款回填建设费用，将下一期的贷款挪用上一期余下的工程，这样的“资金运作”在房地产业已属见怪不怪的现象了。在这样运作之下，开发商往往只要头笔资金的“第一动力”，项目就会向滚雪球一样不断向前了。

这样，如果一个项目地产商自己的真实投入仅占最后楼盘价格的10%，那么占项目价格20%的利润就相当于200%的回报。假使偷税可以让利润提高到25%，对地产商来说也只不过是250%的回报。同理，即使完全按章纳税，房地产商的回报，也不过是从250%降到了200%，无论是250%还是200%，都没有改变房地产商暴利的本质。

（勾晓峰 侯璐）

预算外收入飞增 土地是摇钱树

在刚刚结束CCER中国经济观察第三次报告会上，中国经济研究中心教授平新乔所提供的数据表明，1997年以后，尤其1998年到2004年，我国预算外财政规模已经相当于整个地方预算内财政的50%左右。到去年为止，地方预算外的财力达到地方预算内规模一半左右，相当于中央预算的十分之一。平新乔说：如果将预算内和预算外合计，中国去年12万亿GDP中，实际上有超过10万亿左右的GDP掌握在各级政府手里。

平新乔说，财政本来应该是通过再分配的功能缩小各类差别的，但地方政府预算外财力对经济、社会的平等问题、收入差别问题均有负面影响。尽管预算外资金在提高对自然灾害的救济能力方面有更大的机动性，但是总的看起来，预算外财政则扩大了地区的收入差距。

平新乔说，预算外资金问题更大的是行政管理费用。地方政府有可能把预算内资源转移到预算外。因为预算外资金受人大的监督比较少。平新乔的统计发现，人均GDP增加以后，预算内的行政管理费用增加的并不多，但是预算外人均行政管理费用增加的非常快，大约比预算内行政费用增加1.5倍。

为什么中国预算外财政快速膨胀？分析预算外膨胀的原因，平新乔的看法是，1995年到1999年预算外膨胀主要来源于税费，而1999年后，地方政府变成“地主”，土地成为地方政府谋取预算外资金最主要的来源，而由于穷的地方土地便宜，富的地方土地贵，预算外财政体制更加拉大了地区之间的不平衡。

（刘 黄）

汽车市场里的车型真够多，价格也下来了，买得起车的平民百姓人数在增加，可油价却一劲地向上窜，挡都挡不住。还是把有限的钱捂紧的好，于是车市便显得冷清。（柳影 摄）

中国经济发展面临 能源 内需 人才 三大挑战

在清华大学中国与世界经济研究中心举行的“中国与世界经济发展前景”论坛上，经济学家们认为，中国经济发展将面临能源和人才短缺、消费需求不足三大挑战。

BP集团副总裁尼克·巴特勒说，10年后中国将成为仅次于美国的世界第二大能源消耗国，同时会成为重要的石油进口国。他建议中国充分运用市场机制以达到资源的有效配制，努力发展节能技术和煤变油等能源替代技术。曾成功预期东亚金融危机的香港中文大学校长刘遵义指出，中国经济增长目前过多依赖出口而不是内需，同时内需过于集中在投资而不是消费。他说，中国居民消费不足，储蓄率过高，主要原因在于对未来没有安全感。因此，中国刺激国内需求的根本方法在于改善社会保障制度。

海关统计显示，今年中国外贸顺差激增，净出口对国内生产总值的贡献率已达到了37%。同时，投资增长速度保持在零售消费增长速度的两倍以上。

美国伯克利加州大学经济系教授钱颖一说，顶尖人才的缺乏也许是中国未来经济面临的最大挑战。他说，中国当前面临一个悖论：一边是大学毕业生大量增加，一边是大的跨国公司招不到合格的人才。

“主要是中国毕业生操作能力较差，团队精神不够。”他说，“十年后知名跨国公司的高层管理人员也许是印度人，而不是中国人。”

钱颖一说，能源短缺可以找到替代品，但是能够适应国际环境及国际化大企业需求的人才，一时很难找到替代。人才的培养是长期的，而且仅靠市场也不是很有效的。

（任芳）

发改委解读看病贵现象

在此间的药师周会议上，国家发改委价格司副司长周望军表示，尽管价格主管部门陆续降低了一大批药品的零售价格，但当前社会各方面普遍关心的看病贵、药价高问题并没有得到真正解决。

据了解，目前纳入我国政府定价范围的药品共计2400余种，占市场流通药品数量的20%左右，占市场销售份额的60%左右。近年来，我国价格主管部门先后17次出台降价措施，降低了1100多种药品零售价格，降价总金额达到350多亿元。从2001年以来，由于连续多次的降价与药品集中招标采购制度的推行，我国的药品市场价格总水平已经连续4年出现负增长。

周望军说，尽管各部门做了大量细致的工作，但实际收效并不明显。群众看病贵、药品价格高的问题没有得到真正解决，仍然存在一些问题。

政府定价的部分药品价格没有降到位。近年来，虽然一大批药品的零售价格陆续降低，但国家发改委为平衡各种复杂的利益关系，维护市场稳定和各级医疗机构的正常运行，采取了分步到位的降价方式，使得部分政府定价的药品价格仍然偏高。

实行市场调节价的药品价格上涨。目前一些实行市场调节价的药品价格出现了明显上涨势头，有些甚至是成倍上涨，价格虚高的现象比较严重。医疗器械价格秩序混乱，特别是一些高价值的医用耗材价格严重背离价值，中间环节加价超过出厂价的几倍。

医疗服务乱收费问题屡禁不止。医疗服务领域的乱收费、乱检查问题目前得到一定程度的抑制，但在现行体制和机制下，这个问题没有得到根本解决。一些医疗机构自立项目违规收费、分解项目重复收费的问题还时有发生，不仅加重了患者的医药费负担，也腐蚀了医务人员。

（孙洪磊）

银行理财门槛大幅提高

商业银行的外汇理财和人民币理财产品的门槛将大幅提高。根据银监会今天开始实施的《商业银行个人理财业务管理暂行办法》，银行推出的理财计划和投资产品的起点金额，至少5万元人民币或5000美元。

据了解，申城各家银行都将按照这一新规定，调整理财产品的起点金额。此前，申城存在众多起点金额在1000美元左右的外汇理财产品，人民币理财银行的最低起点甚至低至1000元人民币左右。据悉，银监会此举旨在防范商业银行恶性竞争。单笔业务的金额越低，银行的成本就越高，最终将影响银行的服务能力和质量，损害客户的利益。

但在目前，这一门槛的提高，却不可避免地会影响市民的理财安排。市农行有关专家告诉记者，这些低起点的理财产品有一定的市场，有些投资者出于资产流动性的考虑，往往会把一笔资金分散购买不同期限和品种的理财产品。而今天起，这种起点金额较低的理财产品将不复存在，市民只能选择高起点的产品。一些银行表示，产品的收益率主要由美元利率等市场因素决定，不会因为起点金额的提高而出现上升趋势。

（陈春艳）

伊朗总统狠话惊四方

10月27日，伊朗各主要报纸均在头版报道了伊朗总统内贾德有关“以色列必须从地图上被抹去”的讲话。报道称，内贾德上月26日在德黑兰出席“世界无犹太复国主义”会议时，对4000多名青年学生说，“以色列的建立是世界强权对付伊斯兰国家的举动。”内贾德认为，以色列从加沙撤离是个“诡计”，其目的是让伊斯兰国家承认以色列，但“任何承认以色列的人都将被伊斯兰国家的怒火焚毁”。关于巴勒斯坦激进分子对以色列采取自杀性爆炸袭击，内贾德说，“毫无疑问，巴勒斯坦的新一轮袭击将会把（以色列）这个瑕疵从伊斯兰世界的脸上抹去。

伊朗自1979年伊斯兰革命以来就拒绝承认以色列，两国交恶已久，经常互相指责。多年来，伊朗一直谴责以色列军队肆意屠杀无辜的巴勒斯坦妇女和儿童，呼吁伊斯兰国家同以色列断绝关系，并敦促国际社会对以施加压力。以色列则批评伊朗资助巴勒斯坦极端组织，发展大规模杀伤性武器，威胁以色列的安全。近一段时期，随着伊朗核问题陷入危机，两国的“口水战”也相应升级。以色列不断向布什政府旁敲侧击，要求除去双方的这个心腹之患，甚至表示将对伊朗的核设施发动先发制人的军事打击。伊朗也毫不示弱，军方高层表示伊朗可在15分钟只有巴勒斯坦人完全控制了自己的领土，巴勒斯坦问题才能得到解决。”在内贾德讲话的前一天，巴勒斯坦伊斯兰圣战组织在以色列中部城镇哈代拉露天市场搞了一次自杀性爆炸，造成30多名以色列人死伤。

内贾德此言一出，西方世界哗然。以色列外交部发言人马克·雷格夫随即发表谈话回击说，这并不是第一次从伊朗高级领导人口中听到这样的言论，“伊朗不仅是以色列的麻烦，也是整个国际社会必须共同对付的问题”。以色列副总理佩雷斯甚至准备要求联合国将伊朗驱逐出联合国。美国白宫发言人麦克莱伦在华盛顿向媒体强调，“内贾德总统的讲话完全证明了我们对伊朗的评价及对其核计划的担忧。”

内对美国或其他任何国家发动的袭击作出回应，同时举行大规模、长时间、各军兵种联合军事演习，展现出其作战决心和周密的作战预案。

随着以色列从加沙撤出，以色列加快了同伊斯兰国家改善关系的步伐并取得积极成果。9月，巴林宣布废除执行了几十年的禁止同以色列进行贸易的法案。10月，卡塔尔承诺为以色列修建一个阿拉伯人和犹太人共用的足球场，这是阿拉伯国家第一次向以色列提供类似援助。所有这些让一直以伊斯兰世界反对以色列占领“旗手”自居的伊朗感到担忧。

（任民）

加拿大拟每年吸纳三十万移民满足劳动力需要

加拿大公民和移民事务部长乔·沃尔普日前向议会提交年度报告，建议调整移民政策，大幅增加年度移民配额，以满足加国内对劳动力的迫切需要。

根据目前政策，加拿大每年吸收的移民人数在22万至24.5万人之间。沃尔普建议从明年开始，在5年内将这个数字提高至每年30万。据统计，去年一年加拿大共吸纳新移民23.6万，今年预计吸纳24.5万，而明年目标将在22.5万至25.5万间。

沃尔普上月走访全国后曾表示，加拿大劳动力极端短缺，全国没有一个地方不向他说需要更多人手这句话。加拿大的工作机会远远超过劳动力市场的供给，因此迫切需要引进更多移民。

加外长佩蒂格鲁本月初也强调，加拿大需要新移民以填补劳动人口退休所留下的空缺，理想的目标是在未来几年内将全国人口增至4000万。

目前加拿大总人口为3200万，过去10年间仅增加了300万。外来移民是加拿大人口增长的最主要来源。但据加拿大统计局最新报告显示，虽然80%的新移民在抵达加拿大后两年内可以找到工作，但只有5.2%的人得以一展所长，大部分人不得不从事与原来专业无关的职业。报告显示，外国学历很难获得承认，或缺乏加拿大工作经验，成为移民发挥专长的最大障碍。

（赵青）

日本鹰派主导新内阁

日本首相小泉纯一郎旧指定安倍晋三为日本新的内阁官房长官，作为小泉接班人的最热门人选，保守派的安倍晋三首次入阁即成为实质上的“二把手”，这被广泛视为小泉在为安倍接班铺路。

小泉这天进行了2001年4月上台以来第三次组阁，另一名保守派人士总务大臣麻生太郎取代町村信孝出任外务大臣，财务大臣谷垣祯一再度担任原职，至此，“后小泉时代”的日本首相候选人均已在新内阁中占据要职。

这将是最后一届小泉内阁。小泉多次声称，将于2006年9月自民党总裁任期满后“告老还乡”。

安倍晋三愿继续拜鬼

内阁官房长官是日本内阁中首相以下最重要的职位，除了代表政府“颜面”出任发言人，还在首相出国时担任代理首相。

日本媒体分析认为，安倍当过自民党干事长，已在党务的第二高职位上得到磨练，这次在内阁核心职位占据要津，从中可以管窥小泉要重点栽培的心意。分析家称：“这使得安倍的首相之路又迈进一步。”由于新一届内阁名单由官房长官公布，安倍当天第一个出现在就职阁员记者见面会上。安倍直截了当地宣称愿意参拜靖国神社。他说：“与小泉首相一样，我曾作为一个日本公民和一个政治人士参拜过靖国神社，我希望继续这样做。”作为自民党“鹰派”代表，安倍在靖国神社、军事等问题上的保守、强硬立场无疑将令亚洲邻国忧心。

外交六要务日中排最后

“小泉首相只递给我一张纸，里面却有六大项（外交）要任。处理起来都很难啊！”麻生太郎出任外相后，在首相官邸举行的首次记者会上这样开场。麻生随后拿着纸条，念出这些课题，包括日美关系、日朝关系、日本成为安理会常任理事国、普京访日及北方四岛问题、自卫队驻扎伊拉克、日本与印度、韩国、中国关系问题。

麻生太郎被视为“后小泉时代”的另一热门人选。他曾担任的总务大臣和这回出任的外务大臣职位都是内阁中举足轻重的位置。不过，新华社分析称，从麻生以前的言行看，麻生在亚洲外交上的姿态可能会惹麻烦。

在答记者问中，麻生放言，尽管日中、日韩关系面临类似问题，但由于日韩之间“价值观”接近，解决日中、日韩问题要区别对待。

新华社报道称，安倍晋三和麻生太郎在参拜靖国神社问题上与小泉观点一致，如果新内阁的这两个主要成员也坚持参拜靖国神社，“无疑将使业已恶化的中日关系和日韩关系雪上加霜”。（黄力颖）

力求不输当年戴妃 卡米拉访美比“气质”

经过7个月的等待，英国新王妃卡米拉终于迎来了首次亮相国际场合的机会。英国王储查尔斯夫妇将从11月1日起对美国进行为期8天的正式访问。令人惊叹的是，卡米拉这次访美的奢华阵容创下“英国王室之最”——仅量身定做的礼服就达50余套，更有超过40名随从贴身伺候。卡米拉的铺张排场惹来争议，英国媒体惊呼：“这简直是在烧纳税人的钞票摆阔！”

排场一，出行前千套礼服入宫“海选”

查尔斯的前任妻子戴安娜王妃曾于1985年访美，并深受美国大众的欢迎。卡米拉虽然没有戴妃的出众容貌，却也不甘心输给前任，所以她打算在气质上下功夫。这一次，她邀请多名形象专家一起出访，力争以最佳仪态赢得美国民众的心。

据报道，为了此次访美之行能盖过戴安娜王妃20年前访美时的风头，卡米拉精心准备了数月之久，仅礼服就定做了50余套。卡米拉一密友透露：“卡米拉此次力争尽善尽美，总共携带的服装多达50余套，每天至少有6套行头可供挑选。所有的鞋子、帽子、手套和珠宝都被分类装入不同的旅行包里，随时听候卡米拉的调用，一切视她的心情、发型和当日天气而决定。”

据称，卡米拉此次出访最为看重的，是她和查尔斯将在白宫与布什总统夫妇共进的午餐和晚餐。为了选择合适的礼服，克拉伦斯宫陆续收到由各路设计名家送来的宴会服装多达1000多套。卡米拉在绞尽脑汁“海选”后，最终将范围缩小到3件——其中一件镶满珍珠的象牙白礼服显然最对她的胃口，因为它的设计师曾经设计过卡米拉4月大婚的嫁衣。

排场二，备有专人“防止衣服起皱纹”

卡米拉这次访美随从数目之多也令人咋舌。其中包括：卡米拉平日最为青睐的发型师兼色彩搭配师休·格林，他曾为多名欧洲王室成员打理过头发，还在伦敦开了一家美发店，剪一次头收费115英镑；卡米拉“全天候”化妆师朱丽娅·比德勒康布，她曾于4月的查卡大婚上为卡米拉化过新娘妆。此外，为了让自己的形象时刻保持完美，卡米拉还聘请了3位个人形象助理——其中一人主要负责卡米拉全身服饰与鞋帽、佩戴的和谐一致。而另2名助手则时刻防止卡米拉的衣服出现皱纹。

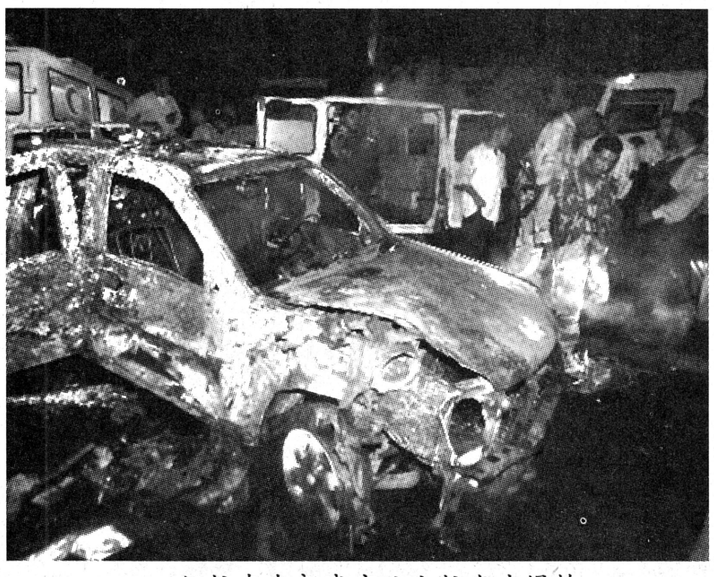
据王室消息灵通人士透露，卡米拉自知年老色衰，在容貌上无法与戴妃相比，所以就在气质上大做文章。她希望通过得体的着装和精致的化妆体现出新一代英国王妃“高贵雍容”的气质。

此外，王储夫妇的私人助手总计达16人，包括卡米拉的一名服装师、化妆师、发型师，生活秘书、个人助理、2名新闻官、一名管家、一名贴身男仆、一名御医及数名空中服务员。如果再加上保镖等安保人员，总计将多达40余人。

排场三，众随从配蜂鸣装置“随叫随到”

众所周知，查尔斯王子曾于1985年携戴安娜王妃访问过美国。戴安娜作客白宫时，与好莱坞著名影星约翰·特拉沃尔塔以一支优美的舞蹈征服了无数美国人的心。如果说戴安娜在部分美国人心中是永恒的玫瑰，那么在他们看来，卡米拉是打碎戴妃童话婚姻的“老巫婆”。日前有消息称，美国“戴妃迷”正在密谋，让卡米拉在访美期间出丑。因此，对于这次访美，无论是卡米拉还是她的众随从全都如临大敌：“每个人都忙得不亦乐乎，生怕疏忽了任何一处细节。为此，王宫早在数周之前便特意安装了一个蜂鸣装置，以便众人随叫随到。”

（辛花）



伊拉克南部城市巴士拉发生爆炸

10月31日，在伊拉克南部城市巴士拉、警察、消防队员与医护人员在事发现场紧张忙碌。

社址：西安市莲湖路239号 邮政编码 710003 广告经营许可证：陕工商广字01—018号 激光照排电话：87322446 本报零售每份伍角 华商数码信息股份有限公司印务中心印刷