

# 法姬娜欧洲城销售形势喜人

□记者 赵世全

本报讯 “二号楼三单元 12 层东户,我订住!”“三号楼三单元四楼西户,我来签合同。”眼下,虽已进入隆冬,但在法姬娜欧洲城售楼中心内仍旧是人来人往,人们忙着看房、挑房、选房、订房,一派繁忙景象。法姬娜欧洲城销售形势喜人。

法姬娜欧洲城是由西班牙法姬娜集团河南省法姬娜置业有限公司在商水投资打造的一座集欧版住宅、风情商业、五星级酒店、优质幼儿园及观光休闲娱乐于一体的大型综合性功能社区,总占地 400 余亩,

总建筑面积 46 万平方米。项目一经面世,即以其卓越的质量、时尚的设计、经典的户型、优美的环境和优质的服务,吸引了众人的目光,一期几百套住房 3 个小时内就销售 85%,引起社会各界赞叹。时至年终岁尾,为了感恩客户,法姬娜欧洲城特推出了一期小高层尾盘和多层花园洋房最高可达 20%的优惠活动,再次激发了购房者的热情。在市开发区某机关上班的王小姐说:“我看法姬娜欧洲城此次推出的小高层尾盘很不错,不是那种大家挑剩下的房源,而是珍藏房源,南北通透,动静分区,干湿分离,效果很好。我在开发区上

班,住在市内还没有住在法姬娜欧洲城距离近,干脆就在这买了,价格真便宜!”而从商水赶来买房的李老先生说:“自己辛辛苦苦上班几十年,现在退休了,就想找一个清清静静的地方住。法姬娜欧洲城这个地方不错,环境好,交通便利,又是多层花园洋房,正赶上搞活动,一套买下来可省了不少钱哩!”

据销售部的彭经理讲,法姬娜欧洲城一期小高层现在已经所剩无几,多层洋房能够充分满足大家的需要,由于业务繁忙,人手不够,近期,她还准备再招聘几名销售人员当帮手呢。

# 住建部发文促进城市园林绿化发展

住建部近日发布《关于促进城市园林绿化事业健康发展的指导意见》,其中提出,到 2020 年,全国设市城市要对照《城市园林绿化评价标准》完成等级评定工作,达到国家Ⅱ级标准,其中已获得命名的国家园林城市要达到国家Ⅰ级标准。

《指导意见》指出,城市园林绿化作为城市居民提供公共服务的社会公益事业和民生工程,承担着生态环保、休闲游憩、景观营造、文化传承、科普教育、防灾减灾等多种功能,是实现全面建成小康社会宏伟目标、促进两型社会建设的重要载体。

《指导意见》提出,当前园林绿化工作的主要任务是,在

积极拓展城市绿量的基础上,进一步均衡绿地分布,加强城市中心区、老城区的园林绿化建设和改造提升;紧密结合城市居民日常游憩、出行等需求,加快公园绿地、居住区绿地、道路绿化和绿道建设;继续推广节约型园林绿化;不断完善绿地系统综合功能;以保护城市规划区内水系、山体、湿地、林地等自然生态资源为依托,统筹城乡绿化发展。

《指导意见》明确,各省级住房城乡建设(园林绿化)主管部门要对本地区的问题查找和整改情况进行监督检查,并在 2012 年 12 月底前报告检查情况和整改方案。

(上证)

# 房产相关税收面临重大变革 交易税将简化持有税将推开



目前,我国二手房交易过程中的税收占房款总额的将近 10%,在实际操作中,房产交易环节税费都由买方承担,相当于把房价提高了 10%。而拥有房产,无论面积多大,除试点城市外,却都不用交税。

虽然目前还不清楚简化合并的税种有哪些,各种税率又将发生怎样变化,但是,从这一减一增的税收变化来看,减轻交易成本,提高拥有成本的改革方向却已经明确。

谢旭人在接受媒体采访时明确表示,要对房地产交易环节征收的有关税种进行简并,同时研究逐步在全国推开房产税。中央财经大学税务学院副院长刘桓表示,此番表态,说明有关部门已注意到当前房地产交易环节征收的税种过多、征收重叠的问题。而这意味着未来我国房产交易环节税负有可能下降。

谢旭人:这个房产交易当中的税种确实很多,比如说像咱们说的土增税、企业所得税、营业税,还有什么土地使用税等等太多吧,那么有些税种税源是重叠的,这个对于它整个交易成本提高还是会产生很大影响。

买房子是中国人的人生大事,但是买房子究竟要缴纳多少种税费呢?很多人并不清楚。简单说来,在新房买卖的时候,开发商前期要缴纳营业税、所得税、城建税、土地增值税、土地使用税等,而消费

者在办理房产证明时,需要缴纳契税、印花税等。

某售楼处工作人员:就是后期,您将来办房产证的时候,交给房管局的一个契税和维修基金,契税就是按照您的房屋面积和个人几套房来计算。

记者:我是二套房。售楼处:3%的契税。

某中介李经理告诉记者,在买卖二手房时,涉及的税种则包括卖房者要交个人所得税和营业税、教育附加费等,买房人要缴契税、印花税等。

经理:契税,分第一套和第二套,如果是第一套,90 平方米以下的是 1%,90 平方米到 143 平方米是 1.5%,143 平方米以上是 3%。

记者:第二套呢?李经理:3%。

在二手房买卖中,个人所得税和营业税虽说应该由卖方缴纳,但在实际交易中,不少卖方都要求由购房者承担这一部分。在北京中原地产市场研究部总监张大伟看来,累加之后,各种税费能达到房款的 10%,对购房者来说,这绝对不是一个小数。

张大伟:再加上其他一些中介费或者买房人还有一些贷款等等,整体成本可能会超过 12%,这个成本在北上广城市,两百多万的房子会有二三十万的税,这个肯定会影

响市场交易,影响买房人的负担了。

## ■相关链接

一套房征收 60 多种税? 交易环节税费改革在即

房地产相关税费对全国税收总收入的贡献颇大,但该方面税费名目繁多,甚至有人认为这是给解读高房价提供了另外一个视角,引起社会热议。

近日,财政部部长谢旭人称,下一步税收制度改革的重点将包括对房地产交易环节征收的有关税种进行简并,并研究逐步在全国推开房产税等。专家分析称,财政部此番表态意味着未来我国房产交易环节税负有可能下降。

财政部:将简并房产交易税种将打开房产税推行空间

专家表示,存量房中首先被征收应是多套房持有者。今年以来,关于房产税试点范围扩大消息不断传出,临近年底,财政部和相关研究机构学者传递出的信息尤显明确。近日,财政部部长谢旭人在接受媒体访问时称,下步税收制度改革重点将包括对房地产交易环节征收有关税种进行简并,并研究逐步在全国推开房产税等。业内人士及专家

据中国之声《新闻纵横》报道,十八大闭幕不到一个月,各种房地产消息逐渐升温。今后中国房地产市场将会有哪些变化?12 月 4 日,财政部明确表示,将对对房地产交易环节征收的有关税种进行简并,并研究逐步在全国推开房产税。

表示,简并房产交易税种将为房产税推行留更多空间。

房产税推广激发各界猜想 势在必行但不可急于求成

近期,围绕房产税的讨论愈发激烈。社科院日前发布报告建议“人均住房超 40 平方米部分征房产税”引发热议,12 月 3 日,财政部部长谢旭人再次提及研究逐步推开房产税的问题。

房产交易税种与我们平时所说的房产税到底是什么关系呢?简而言之,房产交易税种,是房屋在买卖过程中产生的税费,而房产税是在房屋持有期间缴纳的税费。简化合并房产交易税种与在全国推开房产税两者之间究竟是何种关系呢?

在著名经济学家曼昆的《经济学原理》中曾经明白无误地指出,在卖方市场中,即便政府想让卖方交税,也会以为物以稀为贵而最终由买方承担。中国的房地产市场再次印证了这个大道理,刘桓更是直指,在交易环节的各种税费变相助推了房价高涨。

刘桓:因为我个人理解交易环节实际上它是在增加买房人的和卖房人的税收负担,它的直接目的并不是目前我们所说的推高房价,但事实上它对推高房价有一定的作用,

比如说我这个房屋一买一卖的话,只要是 5 年以内的要交 5%的营业税,房子从 100 就变成 105 了,因此这也是推高房价的因素之一。

张大伟更为乐观。他认为,如果国家有关部门今后对房地产交易环节征收的有关税种进行简并,将让楼市交易更加活跃。

张大伟:转变之前,税费完全是在交易环节,而没有在持有环节,就使得在之前这么多年,持有环节成本很低,接近为零,交易环节有比较多的税费的集中,使得这些税限制了房产交易下的流转,可能抑制再流转的想法。

简化合并房产交易税种涉及面之广不言而喻,恐怕还得一步步来,将贯穿整个十二五。与此同时,房产税推广的声音却越来越强烈,从十八大到现在不到一个月的时间里,官方正式表态就有 3 次,要在全国推行房产税。张大伟直言,简并房地产交易环节税种将为房产税推行留出更多空间。

张大伟:只有可能是在实行房产税的时候,才会出现减免环节税,因为缴税总额的话不会减少,甚至可能会增加,另外一个就是如果房产税全面铺开的话,在现有的交易环节中的一些税的确是没有存在的法理基础了。

4 日晚上,《新闻纵横》也就房产税收的话题通过新闻纵横官方微博与听众进行了互动交流,多数听众对于推开房产持有阶段税收表示支持。

草根医生:房产税确实该,我们小区几乎都是空房!

南京月嫂:房产税对房价肯定会有影响,影响的多少取决于房子能不能回归居住的属性,再不能把它当做牟利的工具。

红山枫叶红 2010:一套免收,改善房少收,三套加收,再多套加几倍收,让炒者吐■来。

若竹紫虚:首先要明确征收房产税的目的是什么。我觉得房产税应该和奢侈税结合在一起。这可能有助于遏制投机者,同时也有助于房企将重点转向普通老百姓,而不是造几百平方米的房子。这样才能体现税收的公平性。

推开房产税能够让房产持有者的成本增加,让人们不愿再屯房。但是也有听众表示单纯税收手段并不能完全解决房价过高的问题。

吉林的老李:对房价不会有影响。抑制炒房才能控制房价。

逛街的大熊:降低房产税率可以减轻购房人的经济支出,但能否对降低房价起作用,单纯用房产税不太有效。

(中广)