

聚焦新“国五条”冲击波

周口二手房交易量激增

□晚报记者 徐松 文/图



全国两会前夕，针对举国关注的房价过高和房地产市场过热，国务院再出新政“国五条”，以进一步健全稳定房价措施。细则明确“二手房交易按照增值额 20%征收个税”，以调控房价、稳定房地产市场、控制投机性房产投资、打击囤房哄抬房价等行为。

然而，大多数市民在没有深入细致了解新“国五条”的相关规定之下，将“二手房”、“20%个人所得税”等关键词放大，掀起了一场二手房交易狂潮。我市房产交易大厅同样出现突击过户潮，近期二手房交易量猛增两倍，倍大的交易厅人头攒动。

记者细听各方声音得知，从 2 月 20 日国务院常务会议出台楼市调控新“国五条”，到 3 月 1 日相关细则最终落地，这么短的时间，让很多人的第一反应是“来得太快了”。

相关链接

新“国五条”：

一、严格落实地方政府房地产市场调控和住房保障职责。各地要从严把握和执行房价控制目标，进一步贯彻落实国务院确定的各项调控政策，房价过高的地区要加大调控力度，着力改善供求关系，促进房价合理回归。

二、完善相关政策措施，加大政府投入和贷款支持力度，确保 2013 年 1000 万套保障性住房 11 月底前全部开工建设。要切实抓好工程质量安全。建立健全公开透明的分配制度和退出机制，确保保障性住房分配公平公正、管理科学有序。

三、继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施，遏制投机投资性购房，合理引导住房需求（对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20%计征）。已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二、三线城市也要采取必要的限购措施。

四、认真落实 2013 年的住房用地供应计划，确保保障性住房用地，加快普通商品住房用地投放。认真执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》。

五、规范住房租赁市场，抑制租金过快上涨。加强市场监测和监管，完善房地产市场信息披露制度。



看现场 交易大厅人头攒动，交易量猛增两倍

昨日 7 时 30 分，记者在位于市区中州大道桥南的周口市房产交易大厅看到，虽然还没开始上班，但已有 30 多位办理房屋过户手续的市民等候在交易大厅门前。过了 8 时，有 100 多位市民涌入交易大厅，办理登记、交税、领证等手续，整个交易大厅人声鼎沸。

“平时根本没这么多人，由于房屋过户手续比较繁杂、程序严谨，以往最高峰的时候一天也就登记办理十多笔交易，如今我们加班加点，一天登记办理近 40 笔！”一位工作人员感叹。

市民王先生称，他一直在外打工，在周口仅有的一套房产早就卖给弟弟了，此前他了解到等房产办证满 5 年再过户可以省掉一笔营业税，“没

想到国家突然出了新政策，我们就赶紧过来把房屋过户手续办了”。说话间，王先生匆匆忙忙向工作人员递上相关手续，等待办理。

市民郭女士说，她在建设大道有一套房子，但为了孩子上学方便，她准备在七一中路购买一套二手房，因价格问题，她和卖方一直未谈妥。如今面临新政，双方快马加鞭签订了买卖协议，付款交房、办理过户。“万一新政严格实施，房屋过户手续要多交好几万元的费用，所以早过户，双方都不亏”。

周口市房产交易大厅相关负责人介绍，交易大厅有房产中心、契税、地税、评估、档案中心等多部门组成，房产交易大厅是公司或个人重要资

产评估认定、确权机构，因工作性质不同，办理业务相当严谨，多年来日平均登记办理 13 笔交易。自新“国五条”出台，市民闻风而动，交易大厅每天至少登记办理 30 笔交易，多则近 40 笔，交易量猛增两倍。

看着交易大厅人头攒动，一名工作人员解释：房屋是家庭财产或夫妻共同财产，办理过户手续必须是卖方夫妻、买方夫妻共同参与，所以登记办理 1 笔过户交易，至少要 4 人到交易大厅。若卖方房产原登记为家庭财产，则需要重要家庭成员到场，这样一来，登记办理 40 笔交易至少 160 人来到交易大厅，所以会显得十分拥挤。

听声音 新“国五条”剑有所指，市民勿茫然跟风

新“国五条”深度含义是什么？何时具体实施？对周口哪些人影响最大？记者专门采访了周口市房产交易大厅和周口市地税局相关负责人。

市房产交易大厅相关负责人称，全国两会正在进行，国家相关部委也非常关注新“国五条”。目前，我市像全国各地一样，正等待新“国五条”的实施细则和实施方案。在新政实施方案正式出台之前，所有程序仍按老规定操作。不过，广大市民突然集中办理过户，说明了市民产权意识提高。为确保申请人能及时办理相关手续，交易大厅全员上岗，延长服务受理时限，增设窗口服务保障措施，保证服务窗口稳定运行，方便市民。

针对市民普遍关心的“20%个人所得税”，记

者采访了在房产交易大厅办公的市地税局相关负责人。据其介绍，市民对新“国五条”提及的“20%个人所得税”存在一定的误解，其实新“国五条”的实施，和打击少数人投机性投资、控制一人多房有关。新“国五条”的实施有利于首套房和亟待买房的大众。

该负责人称，在 1994 年颁布的《个人所得税法》中就已对“20%个人所得税”有所规定，这次的新“国五条”只是要求严格实施、扩大试点征收范围。我省目前二手房交易是按照总交易额的 1%征收个税。针对买一套房子居住 5 年以上才转让的，免征个税；5 年期间转让，个税减半。举个例子，张三的二手房要转让，评估价为 60 万元，而

张三房产证档案显示购买时的房价为 40 万元。那么，张三只需要交纳交易差额 20 万元的 20%，即 4 万元的个税。实际还交不到 4 万元，因为按照国家政策，可以对张三购房产生的合理费用进行减扣，但要提供票据。“合理费用包括交易契税、营业税、装修费、房贷利息、手续费和公证费等”。

据专业人士分析，目前我国整个房地产市场的需求量不大，许多人手里囤积多套房子，且借机哄抬房价、扰乱房产交易秩序，新“国五条”严格实施后，二手房转让成本增加，二手房将有价无市，而这也可迫使二手房房主低价抛售二手房，让亟待住房的大众受益。

现动向 国家新政尚未定音，观望者居多

“无论新‘国五条’什么时候严格实施，都会伤及一部分人的利益。这个政策不可能让 13 亿人都满意，只能符合大多数人的利益，符合长远利益。”3 月 4 日，全国政协委员、住建部部长姜伟新面对记者的追问如是说。

3 月 5 日，国家权威媒体又专题追访了全国政协委员、住建部副部长齐骥。齐骥表示，城乡和住房建设部对各地房价控制目标没有指导意见，但要求保持房价基本稳定。针对国务院调控的文件，一个星期内会有详细的信息解读。“二手房交易按照增值额 20%征收个税”本

意是打击投机，不是伤及刚需。

针对国家权威部门的最新回应，房产交易业内人士分析，新政确实对二手房市场产生冲击，但政策要求与具体操作有一定距离，大部分市民处于观望状态。目前，抢时间过户的大都是“存量户”，即买卖双方早就完成了交易，只是双方为节省相关费用，协议约定不愿意过户，此次被新政所迫才慌忙过户。

昨日，记者走访了市区多家房产中介公司，一些负责人表示，近日来电咨询和上门咨询“二手房交易按照增值额 20%征收个税”问

题的市民很多。当然，还有一些二手房的房主想在新政严格实施前，把房子卖掉。但也有人表示，现在正是二手房火爆交易的末班车，新政严格实施前后，二手房仍会涨价，因为卖方会附加条款“所得税等一切费用要买方承担”。

不过，业内人士表示，目前二手房交易火爆是一时的，新房停滞也是一时的。最终，拥有多套住房者会受到应有的控制和打击，新房交易秩序会渐渐趋向平静、平稳，一直攀高的房价也会得到相应的控制。