

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,偌大的交易大厅人头攒动。

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,遏制投机性投资购房,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现房屋原值的,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。



交易大厅人头攒动

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多位市民涌进交易大厅,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,在周口仅有一套房子早就卖给弟弟了,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。“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,则需重要家庭成员到场,这样来,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,而这也迫使二手房房主低价抛售二手房,让亟待住房的大众受益。

观动态 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采访了全国政协委员、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,抢时间过户的大多是“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,拥有多套购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。