

新“国五条”之后 楼市四大预言



从上周一开始,全国各地的房产交易中心均排起了长龙,蔚为壮观。

此次,新“国五条”细则带来连锁反应是近几年历次调控中最为强烈的。楼市买卖双方进入一个前所未有的政策过渡惶恐期中。二手房和一手房市场也在细则实施之后出现各种转向。

新“国五条”之后的楼市将去向何处?记者的调查,为你呈现一些方向。

一二手房可能出现“倒挂”

新“国五条”调控细则中,最具“杀伤力”的便是,“出售自有住房的,按转让所得征收 20% 个税”。如果按这一比例征收,将会大幅增加二手房的交易费用。

新中地产总经理何伟坚在接受采访时认为,近些日子的二手房成交暴增,大都只是二手中介催促以前的业务加快过户,并不意味着成交量的暴增。他介绍,有关二手房的交易个税,以前就有政策,为全额的 1% 或差额的 20% 任选其一,只是近些年各地基本上按全额的 1% 征收。他认为,二手房的差价很难测定,比如购房者所花的装修费算不算? 还有供房利息、出租所获收益算不算? 还有通胀因素算不算?

何伟坚估计,如果实施这一政策,很有可能出现一二手房房价“倒挂”现象。由于二手房除了交 20% 个税,房屋不到 5 年出售还要交

5.6% 的营业税,这将是很大一笔交易成本。因此,二手房层层加价,一二手房价就有可能出现“倒挂”。

正合古麦地产董事长张建军则认为,这一政策的直接效果,将是细则实施前二手房交易激增,实施后交易将会进入冷冻,出现二手房交易的“冰火两重天”。

二手房市场短暂萎缩后恢复

记者就新“国五条”细则对部分市民采访时发现,他们对政策的意见非常大。一位市民指出,“感觉没有道理。那如果我们的房子降价了,是不是该给我们降税?”而不少持有多套房产的市民对此多持观望态度。一位市民称:“没什么大不了的,实在不行,我就把房子再多放两年,反正我也不着急卖。”

何伟坚认为,预计二手房业主绝大部分将会出现两种态度:一是将交易成本转嫁给买方;二是不着急卖房了。“二手房价走低的可能性不大,但上涨也微乎其微。”

据了解,5 年前,东莞的二手房交易个税便已按 20% 征收。其二手房交易个税的计算方式是:(房屋交易总价-房屋原价-合理税费)× 20%,但卖房差额中,却扣除了中介费、装修费、银行利息等合理税费。

据称,东莞 2007 年执行这一新政后,二手房交易短暂萎缩。然而,市场很快得以恢复,楼

市未受到影响,个税迅速转向下家。

一手楼市或将迎来春天

个税新政重拳出击二手房。在此情况下,有人认为这将是一手房火热的机会,也有人认为一手房也将“难以幸免”。

张建军认为,二手房此次受打压,对一手房来讲应该是利好。他认为,因为人们购买二手房的成本增加了,肯定会更多转而选择一手房。何伟坚也分析道,可能的趋势是,二手房交易会严重萎缩,一手房市场将会兴旺。然而,由于一些地方住宅市场一二手房成交比例通常在 7:3 或 8:2,新房仍是大头,因此,二手房交易对整体房地产市场的影响仍有限。另一方面,重庆楼市新房供应量巨大,市场竞争激烈,相信开发商不会趁机涨价,尤其是对于投资型商品房而言,其入市价格会更为谨慎。

张建军认为,预计今年商品房市场成交量将呈现小幅下滑,但不排除价格会小幅上升。因为房产企业中上市比例较大,他们都面临着年报业绩的压力,因此会加快出货,不可能涨价很多。

大泽置业总经理秦文蒸则指出,这次对二手房交易以重税,好像对一手楼市是个利好,其实对一手房市场是不利的。因为它降低了人

们对商品房市场的预期,使人们对楼市未来的信心受挫。

投资需求将受沉重打击

尽管人们对市场未来走势看法不尽相同,但大家一致认为,政府打击投资、投机性需求的目的是达到了。

张建军分析道,新政进一步打击投资、投机需求,对高端需求也是一种遏制,对低密度、大户型产品会有影响,将会进一步挤出价格泡沫。

他认为,二手房市场个税骤升,对于一手房而言,将极大降低投资性楼盘的期望值。对于住宅炒房客以及短线炒作需求是一较大打击,将挤出这些客群。

同时,他认为,今年商品房市场会延续新的特点。近两年由于产品创新,楼市出现“阶梯下压式”消费特点,塔尖上的消费群体逐渐下移。比如,别墅消费群体趋于选购“经济型别墅”;洋房消费群体趋向选择“瘦身型洋房”。

何伟坚认为,新政的出台,对转卖的投资人群将具有较大打击性,使得住宅中的投资型消费逐步变为零。他说:“这也是应该的,因为住宅本身的功能就是用来居住的。”

(重晨)



国家将出政策保护购房者利益

据中国之声《新闻晚高峰》报道,税,这个在十年前对很多国人还很陌生的词汇,如今已经融入了我们的生活:我们坐飞机要缴燃油附加税,在超市里买东西要缴增值税,去饭店吃饭要缴营业税。税已经深深渗透入了我们社会的血液。

在今年两会上,有关税的话题在第一时间就占据了媒体的焦点。有代表、委员说,工薪阶层不应该缴纳薪金个人所得税。接着,又有委员提案,开征遗产税,500 万是起征点。而新“国五条”细则的出台,更让房产税的争论达到白热化程度。《首席记者问两会》中,记者季苏平将深入两会会场,探讨话题——《那些和我们息息相关的税》。

探讨话题 1: 个人所得税起征点该不该再提高?

最先发声的是车坛奇人、全国政协委员李书福,他说,应该把个人所得税起征点从 3500 元提高到 5000 元。紧接着,中国首富、全国政协委员宗庆后一到北京,就发布了自己的“个税”宣言:工薪阶层应该免交个人所得税,而工薪阶层的标准放在北上广这样的城市,年收入在 20 万以

下的全算。

宗庆后:个税收入当中 60% 是工薪阶层的,应该是 3.6%,大概 3 千亿左右,我觉得政府少开支点,这点钱就省下来了。

中国海运董事长、全国政协委员李绍德也在为自己领域的人们争取免征个税的权利。

李绍德:我专门有提案,希望对国际海员免税。世界上都对海员予以减免。中国最早实行个人所得税的时候是 800 块,我们国际海员就是 4000 块,但是现在整个提高 2000 块,国际海员还是 4000 块。

不过在业内人士看来,这样的提案都有些业余。国家税务总局局长宋兰回应,将个税起征点提高到 3000 元已经让纳税人从 9000 万人减少到 3000 万人,继续提高起征点,已经没可能。财政部财政科学研究所所长贾康则建议,应该以家庭为单位征税。

贾康:我们的现在个税最主要的就是工薪阶层构成的。为什么呢?代扣代缴,大家跑不了,工薪阶层里面有低端也有高端,像打工皇帝可以高到年收入几千万,为什么要免他呢?关键是要把非工薪其他收入拉进去,做调节,当然最好同时配上所谓定向扣除,按照家庭赡养系数。

探讨话题 2: 遗产税能不能开征?

中国人的文化里,每当谈到遗嘱、遗言、遗产什么的都很忌讳,但是本届两会却有委员抛出话题,建议国家立法开征遗产税,能有效调节社会财富分配,进一步缩小贫富差距。遗产税该不该开征呢?当记者把这个问题先后抛给宗庆后、杨元庆时,要么直接拒绝,要么顾左右而言他。

记者:那您怎么看遗产税?

杨元庆:更主要要解决的问题是,怎么扩大国内消费市场的问题,让更多的民众能有消费能力,我不是说不可以去讨论其他方面的问题,房产税啊、遗产税啊都可以讨论。

这样的反应很正常,在去年底深圳传出遗产税的风声时,巨额寿险保单不断出现,其中不乏亿元的天价保单。原因很简单,寿险不用交遗产税。不过这样的提案从技术角度上说离现实的距离还很遥远,场外财经专家叶檀说。

叶檀:现在确实还没有条件,我们的财产也没有公开,也没有实行申报制度。所以现在实行遗产税的话,遗产税还是征收不上来。

探讨话题 3: 围绕房子的税还能有多少?

就在两会开始前,新“国五条”细则出台,个人出售房屋所得差额的 20%,立刻引爆市场,有人担心 20% 的所得税最终由购房人承担,间接推高了房价。住建部副部长齐骥回应,将出台政策保护购房人利益。

齐骥:首先所得者赋税,就像工资所得税,谁拿到了经营性的收入,谁去交这个所得税。所得者本身,你是先违纪违规,当然如果这种现象确实出现了,我们将来还会有对于购买者利益的保护措施出台。

围绕房子的税还有很多!最为人所熟悉的是房产税。这个话题沸沸扬扬地讨论了两年。从重庆、上海开征以来,扩围的呼声就没停止过。不过两个试点的效果似乎并不理想,对房地产市场的调控效果基本可以忽略不计。全国政协委员白重恩解释两种税是不同的。

白重恩:房产税是保有环节中收税,房产销售的所得税是在销售环节中纳税,他们对人们的行为影响会有不同,那么他们都有一个共同的效果,就是对房价起到一定抑制的作用。

全国政协委员、中国建筑股份有限公司副总裁兼中海地产主席孔庆平坦言,房产税开征只是时间问题:

孔庆平:房地产税也就是中国没有,所以迟早还是应该推行的,关键就是一个度。

(据中国广播网)