楼市强心针

# 楼盘闻政抬价,多是为促销

## 楼市新政给了开发商去库存变现的机会,大幅涨价不可能

二套房商贷首付最低至40%,营业税免征年限缩短至2年,一系列利好政策给楼市注入“强心剂”。3月31日,新政第二天,我省青岛、济南等地有楼盘迫不及待要涨价,部分二手房房主也临时提价观望。对此,业内人士称,高库存量下房价不会大涨。

3月31日,在济南房产大厦二楼的税务咨询台前,大批市民咨询营业税“5改2”事宜。 本报记者 王媛 摄

本报记者 蓝娜娜 喻雯

### 部分楼盘扎堆预告涨价

3月31日,面对楼市新政的刺激,青岛部分开发商立即开始调整营销策略,一些新楼盘打出了“涨价牌”。

位于李沧的一处楼盘由绿城开发,31日推出“24小时不打烊”活动,声称“4月1日12点前不涨价、不打烊,之后在售产品将全线涨价”。此消息一出,立即引起众多购房者关注。

“我们确实会在4月1日12点之后涨价,幅度在500元左右,现在还没有最终确定。”31日,该楼盘的一名销售负责人告诉记者。

与该楼盘调价策略类似,青岛还有一些刚需楼盘、高端住宅,或明确要提价,或通过减小折扣力度、取消车位赠送等方式上调售价。

### 部分二手房房主临时提价

二手房市场上,因为住房营业税“5改2”,到二手房中介咨询的人明显增多。

济南三宇和记地产有关负责人说,以奥体片区的门店为例,店里房源多数是一些房产证刚过两三年但不满五年的“次新房”,总房款在120万至200万不等,购买人群多是二套改善性需求。“税收政策调整后,交易成本能省下七八万。”该负责人说。

在市场上,按照目前的交易规则,营业税大多由买主承担,有些房主考虑到税费减免,就想着把这部分费用转嫁到房价上。上述负责人说,3月31日,一些原来降价的房子,房主要求把价格恢复,还有房主将房子的议价空间缩小。相较而言,购房者就比较着急,希望在房主调价之前尽早把房子定下来,并享受新的免税政策。

齐鲁楼市不动产有关人士说,政策发布时间太短,市场需要一个反应时间,估计清明节后,市场上的二手房挂牌量会有所增加,交易也将更加活跃。

### 楼市成交量 本月会快速上升

楼市新政让部分楼盘吹起“涨价风”的同时,房价下跌态势也逐步收窄。根据中国指数研究院3月百城房价指数统计,全国100个城市新建住宅平均价格为10523元/平方米,环比小幅下跌0.15%。其中,青岛3月份新建住宅均价9015元/平方米,环比跌幅0.76%,跌幅收窄0.44个百分点。

在这种背景下,未来房价会有大幅的上涨吗?科威国际不动产青岛区域总经理孙杰认为,新政的出台对于刺激楼市的成交量会有显著作用,但房价不会有太大的上涨。“现在青岛的新房库存量仍然非常高,楼市新政相当于给了开发商一个快速售房变现的机会。”孙杰说。

中原地产首席分析师张大伟则预测,新政会带动购房情绪大振,整体市场成交量将在4月快速上升,一二线城市存在房价上涨的可能性。

### 营业税“5改2” 还得等几天

本报济南3月31日讯(记者 喻雯 实习生 张丹 邓迪) 3月30日,国家调整个人住房营业税免征期限。31日,济南市地税部门有关人士称,目前还没有接到通知,免税政策暂时没有作出调整。

3月31日下午,记者来到济南市房产交易大厅,不少市民在地税咨询台询问有关营业税“5改2”的问题。

“我看上一套学区房,目前房产证刚过3年,现在交易能否免营业税?”对于购房者及房主关心的问题,房产交易大厅税务咨询台有关工作人员称,目前还没有接到政策调整的通知,“建议办理业务的市民先提交资料预审,具体再等通知。”

济南市地税部门有关工作人员表示,目前济南还没有出台正式的文件,免税证明的有关程序、手续等都没有作出调整。“现在还是按五年标准来的,如果改成两年,需要一个调整的过程,时间不会太长。”该工作人员说。

小资料

### 营业税免征期 以什么为准

不少人买了房子入住多年,但由于种种原因,迟迟办不了房产证。那么,营业税的免征年限是以办理房产证的时间为准吗?

对此,济南市房屋产权登记中心有关人士介绍,目前执行的“住房满5年”的时间起点以契税缴纳时间,也就是税务部门开具的完税凭证日期为准。

对于房改房,尤其是入住多年但房产证还不满五年的,免征期限该如何计算?济南市地税部门有关人士说,根据国家房改房政策购买的公有住房,房产证不满五年的,可以看购房合同的生效时间、《国有住房出售收入专用票据》上注明的时间和购买房屋时取得的税务部门监制的发票上的时间,哪个时间早就参照哪个。

本报记者 喻雯
实习生 张丹 邓迪

齐鲁晚报
去房展 就购了!
4月17-19日 济南舜耕国际会展中心
大牌云集:中海、万科、重汽等20品牌房企携五十余精品项目入场。
投资精选:澳加美英等十五个国家的学区房、投资房亮相房展。
恐龙来袭:星期八小镇、恐龙展让孩子玩得开心,您安心选房。
四重大奖:预约、助力房展可拿iphone6、ipadmini多重大奖。
更多“猛料”请扫码关注齐鲁楼市微信公众号。
微信扫码有豪礼
>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>电询:0531-85196176