

买家终于下了决心，卖家悄悄改了价格

营业税“5改2”搅热二手房市场

楼市回暖，新楼盘热热闹闹打起了促销战，泰城的二手房市场也跟着活跃起来。记者最近走访了泰城七八家中介机构发现，中介门店近期的进客量增长了两成多，而卖家也变得傲娇起来，纷纷致电中介改价格，有看好市场前景的，张口就要涨5万。

本报记者 杨思华

房产中介又忙起来

“现在新房都集中在城区周边，配套、教育没有老城区好，我们这一周就看了3套二手房，都是年数比较短的房子。”在擂鼓石大街中段一家中介门店，前来咨询房源情况的孙女士说，为了省钱，本来只打算买五年以上的房子，现在政策宽松，购买满2年产权二手房可以省下不少钱，正好可以买新一点的房子。

在擂鼓石大街上的另外一家房产中介工作人员告诉记者，近期店内来电到访量与上月相比有20%的上涨，签约量也比前几个月上升明显。“有些在之前看了好几套房子的客户，最近也打消顾虑签了合同。”

该工作人员告诉记者，各种

政策利好频现，能在一定程度上刺激市场的购买情绪，未来几个月的销售还是非常值得期待的。

岱宗大街一处中介机构工作人员李先生也坦言，进入四月的两周时间里，来电到访量几乎赶上此前一个月的数量。此外，李先生告诉记者，政策出台后促使不少购买力稍微弱一些的购房群体入市，二手房市场上以前常见的“卖一买一”的现象少了很多，大部分客户都选择贷款买房。“以前很多客户买房时，都是把原有的房子卖了再买，现在贷款首付比例降低，利率也降低了不少，很多客户只要手里的存款够付首付款的，就不急着把原有住房卖掉了。”

卖家悄悄涨房价

据了解，泰城二手房营业税“5改2”前不久正式开始实施，意味着以前产权满5年才能免征的营业税，现在产权满2年就可以免征了。

以百万房价为例，此前房产证不满5年需按规定缴纳5.6%营业税，税金为5.6万元。而营业税免征期限从5年调整为2年后，产权满2年的二手房即可免征营业税，相当于省下了5.6万元税费。

记者通过采访了解到，二手房交易时，营业税名义上是对卖家征收的，但是通常被转嫁到买家身上，由买家承担这部分税费。这部分营业税省了以后，不排除部分房主涨价的可能，中介工作人员也表示，目前已经有部分产权满两年的二手房房主与中介协商小幅度涨价。

“一般在交易时，由于营业税

转嫁到买家身上了，卖方会根据买家的情况把房价适当下调一点。但是现在满2年的房子不用交营业税了，房主挣不到这部分钱，就想把房价整体稍微提高一些。”

一中介机构工作人员表示，目前他们已经接到八九个协商涨价的房主电话了，但是考虑到是否好出手的问题，房主加的价比节省的营业税要稍微低一点。

工作人员表示，由于部分二手房区位、地段、周边配套属于一般情况，他们也会在房主提出涨价要求时，提醒房主多加考虑。“有些房主看好楼市行情，几乎天天给我们打电话改价格。这不，有个客户要卖中兴花园的房子，前几天还报价85万呢，今天一早给我打电话，改成90万了。这边张口就涨了5万，那边还真有相中的，跟我联系下午去看房呢。”



签合同后卖家不能随意抬价

中介工作人员表示，目前对于卖家来说，是挂牌出手的好时机，对于刚需购房者来说，如果能找到合适的房源，也不失是一个购房的好时机。但是随着二手房营业税免征期限变短，也出现了一些问题，如产权满2年，已经签订购房合同了，新政出台后卖方却想抬价的情况。

现在老家宁阳住的王女士此前在环山路附近购买过一套110平方米左右的房子，产权刚满3年，由于一直空着打算卖出去。考虑到买家承担营业税，又着急出

手，便把价格下调了接近10万，以95万元挂牌出售。没想到刚与买家签完合同，营业税“5改2”的政策便出台了，感觉有些吃亏的王女士本想更改出售价格，无奈从法律上讲合同已经生效，最后只好放弃提价。

蓝天律师事务所何明表示，如果买卖双方已经签订合同，则卖方无权要求更改成交金额，如果坚持改价，则要负相应的违约责任，按照合同给予买方相应赔偿；如果双方尚未签订合同，建议协商处理。

换房出手要果断更要量力而行

刚需族作为房地产市场主力军，面对频频利好的政策会加速入市。看了不下10套二手房的孙先生说，他和家人从去年9月份就开始看房，一直没定下合适的房子，直到最近才相中一套靠近环山路的二居室，并迅速交付定金与房主签了合同。孙先生还总结了自己的换房经验，这次二手房营业税“5改2”让不少购买力一般的购房者蠢蠢欲动，如果有相中的房子就要果断出手，但是也要结合自己的实际情况量力而行。

孙先生表示，市场上的房子虽多，但是真正经得起挑拣的房

子却很少，如果遇到合适的，就别犹豫。“小区周边交通便利、配套齐全，物业管理、环境、停车都很让人满意的房子大家都愿意买，到时候就看谁先抢到了。”

至于量力而行，孙先生表示，买房是大事，挑房时也要结合自己的实际情况量力而行。“有个朋友换房时想换110万的房子，打算85万卖掉现在住的房子加上手里的25万存款直接买，结果房子定下来，首付也付了，手上的房子却没卖掉，只能向银行申请贷款，一家人的生活质量都受到影响，最后只能低价卖了原来的房子。”

贵和·天外上璟：泰山东麓品质大宅

60-150m²学区望岳尊邸发售在即



有一种荣耀，叫做万众期待；有一种尊贵，叫做备受瞩目；有一种美宅，是未绽放，已璀璨！贵和·天外上璟，一座尽显尊贵的豪宅，此刻，即将耀世登临！

一直令泰城人期待的项目B区产品——学区望岳尊邸，正如

火如荼的施工中。结合工程节点，项目围挡已更换了最新画面！

其中1#、4#楼已建至地上5层，2#、6#等楼栋正在加紧打基础，即将出地面，施工现场一片忙碌的景象。

项目B区紧邻擂鼓石大街，位于迎胜中学正对面，市政广场、天外村环伺左右。坐拥泰城顶级资源配置，迎胜中学如林在侧，市府要地，尊贵无比！产品由两栋8层商业楼，5栋11层住宅楼组成；产品采用现代建筑风格；

创新性引入跃层空间设计；给您真正墅质生活享受！户型面积60-150m²不等；满足不同客户的居住需求；户型设计南北通透，北瞰泰山，南揽泰城。居于此，实现您对人居生活的一切渴求。

除了项目B区令泰城人倍感期待；项目应市加推的泰山景区铺王、度假观山公寓；现已现房呈现，吸金要地，注定户户生财，铺铺鎏金！

位于迎胜东路的泰山景区旺铺及度假观山公寓；现已进入收尾阶段。干挂石材外立面已华丽呈现，地面砖也已到位；房屋内上下水、燃气管道、电梯、电路都已一一就绪。

有多少人梦寐以求，在泰山脚下有套自己的房子；有多少人憧憬，居住办公两相宜的臻品户型；有多少人渴求，坐拥繁华商圈，独享泰山美景。来贵和·天外上璟，这里有你想要的！30-110m²度假观山公寓，现房呈现，总价30万起，即买即升值！