

买家卖家都坐不住了,房产交易大厅热闹起来

泰城二手房交易年底回暖

文/片 本报记者 梁敏

近期二手房交易升温,泰安市房产交易大厅明显比前几个月热闹。业内人士称,前几个月的观望情绪集中释放和有关房产税、遗产税等税费的传言,是推动市场升温的重要因素。

交易扎堆,有人7个小时才办完

11日、12日上午,记者在泰安市房产交易大厅看到,各个窗口都围满了人。中介公司的置业顾问为了节省时间,带着买卖双方直接到窗口处签字按手印,每个窗口柜台上固定的签字笔都不够用。交易大厅最近还增设了等候座椅。有些置业顾问为了尽快办理业务,让买卖双方分别到两个办理同样业务的窗口去排队,哪边快在哪边办理。一时间大厅里全是置业顾问招呼买卖双方的声音:“这边快,到这边来!”天成不动产建设大厦店的客户部经理说:“不抢不行!”她举了

一个例子,12月3日,有一组客户在他们门店办理过户,早晨8点半开门他们就到了,一直忙到下午4点半才办完全部手续。“一般一上午就能办好所有手续,这一组顾客足足用了7个小时,是我们店里办过户用时最长的一例了。”负责这个业务的置业顾问说,12月3日那天真是没有半点办法,所有人都被卡在契税、营业税和个税环节。交易大厅一位工作人员解释,地税窗口月底盘点,不办理业务,3日是12月的第一个工作日,所以大量交易集中在这一天办理,工作量非常大。

之前观望的,现在主动约看房

记者去了三家中介公司,每位接受采访的置业顾问,都不断接到购房者主动要求看房的电话。金线、瑞泰等中介门店的工作人员都表示,最近出手买房的人多了不少。“前几天,有四五组客户都提出要看生资公司宿舍的一套房子,房主平时比较忙,所以把这些客户都约到一天,我们一辆车拉过去的。这种情况在前几个月是不曾有过的。”一位置业顾问介

绍,这套房子是1楼,149平方米,总价104万,平均每平方米6970元左右,房子在市政府附近,这个价格算很合适了,不过购房者需支付5.65%营业税、1%个税和3%契税,加起来要九万多元。“之前很多客户关注过这个房子,都觉得房价走势不明朗,所以一直在观望。没想到这个月都主动给我们打电话要看房,看来很多人是想出手了。”天成不动产的置业顾问说。

等不到降价,买二手房好过年

对于二手房交易升温的原因,各家中介的置业顾问提了几种看法。许多购房者此前一直处于观望状态,希望年前房价有所降低,但目前二手房没有明显的下降迹象。很多人又开始担心春节之后房价会上涨,所以选择在这个时间段出手买房。“春节前是二手房市场相对较旺的季节。对于租房住的刚需族,春节前买套二手房搬进去过年是一个比较实际的想法。”一家门店老板说,二手房和期房比,最大的优势是现房,而且很多都已装修过,可以直接置办家

具入住。另一方面,春节前有些做生意的房主遇到了资金缺口,需要转让房产周转,所以市场上确实有一些较为优惠的房源。记者采访中还遇到一些投资型购房者,他们在之前的投资中尝到甜头,收回资本后,打算继续投资房地产。王先生2009年在五马湖小区买了一套房子,当时总价30多万元,其中贷款18万,还了3年月供后,他于上个月把这套房子卖了,总价50.5万元,赚了近20万元。还完贷款后他手头剩下30多万元,12日到中介公司看房源,还是想投到房子上。



房产交易中心大厅里,办理过户的市民明显增多。

房价暴涨无望,卖家开始活跃

大量买家最近频频看房的同时,卖家也开始活跃起来。好几位置业顾问都提到,有些就是来问问自己房子现在能卖多少钱的顾客,也开始试探着出售了。

记者在一家门店正遇上一位房主,他在圣华苑和升平小区各有一套闲置的住宅,仔细问了周边房价后,他心里盘算了一

下,对置业顾问说:“要不这两套都挂到网上吧,价格和小区其他房子差不多就行。”这位房主说最近二手房价涨势不明显,又担心房产税出台,不如挂到网上试试,有买的就卖。

在两家中介公司的房源信息中,记者发现了不少市直机关宿舍的房子。置业顾问说他们最初看到这些房源时也很惊讶:

“市直机关宿舍的房子,以前从没到中介公司挂过信息,就算偶尔有想过户的,也都是刚传出消息就被人买走。”

记者对比了这些房源信息,二手房市场上有六七套来自市直机关宿舍的房子。不过标价普遍高得离谱,其中有一套均价16000元/平方米,比金山路附近目前的均价要高四五千元。

传言“各种税”,房主坐不住

说起各种税费的传言,房产交易中心大厅里的咨询台工作人员也是哭笑不得。“最近几天经常有人来问房产税什么时候出台,怎么收费的问题,现在又没出台这个政策,我们也不知道怎么回答。除了房产税,还有遗产税,这几天不少人担心收遗产税,来问我们怎么把房子过户给孩子最省

钱。”就在工作人员向记者解释的时候,一位年纪较大的市民插话:“我把房子过户给孩子,还用交增值税吗?”工作人员赶紧解释,房产交易中不涉及增值税。

记者查阅各大媒体报道发现,媒体关于遗产税的报道相对较少,但遗产税是所有房屋持有人都要面临的,并且国外此项税

率都比较高,所以老百姓都在担心资产缩水。

不过,财政部部长谢旭人前不久有一句表态:“房产税要在全中国推开。”以谢旭人的身份公开表明此态度,令一直是“只闻楼梯响,不见人下来”的房产税再度引发极大关注。至于什么时候出台政策,各界众说纷纭。

房产税试点上海迎来缴纳高峰

12月11日,网上缴费平台公司付费通宣布,2012年度上海市个人住房房产税网上缴纳渠道开通。付费通预计,今年上海市个人住房房产税的网络缴税新增人数将翻一番。

按上海市地税局11月下旬披露的数据,目前上海共认定约5万套房需要缴纳房产税,其

中去年认定2万余套,今年约3万套。90%的应税住房适用0.4%的税率,主要集中在非中心城区。

上海市地税局的知情人士称,由于缴付截止期为12月31日,所以房产税缴纳高峰也在12月。

中房信分析师薛建雄称,今年下半年以来高端楼市成交回

暖,总价在千万元以上的豪宅销售走俏。因此单笔个人住房房产税缴纳金额超过10万元的支付群体也会增多。他认为,目前的税率很难改变高端买家的预期。

一不愿具名的开发商甚至说,单笔个人住房房产税缴纳额在30万元以上的并不鲜见。

据东方早报

看房抽奔驰 买房赢宝马

莱钢建设·东岳鑫城推出系列抽奖活动

莱钢建设·东岳鑫城项目近期推出“梦想总动员”系列活动,每周日都在售楼处举行免费参与拿礼品和免费抽奖活动。同时售楼处还推出“看房抽奔驰,买房赢宝马”活动。

12月2日上午,莱钢建设·东岳鑫城项目位于长城路北段的营销中心推出“真人版愤怒的小鸟”互动活动,是开发商“梦想总动员”系列活动的一部分,近百位购房者闻讯而来,许多路人驻足围观。

售楼处外,工作人员准备了

一个特大号的弹弓和一摞写有礼品的箱子,每位在售楼处签到的市民都可以用弹弓发射“愤怒的小鸟”玩偶,击中礼品可当场领取。参加该活动的市民除领取小礼品外,还能参与现场抽奖,奖品有笔记本电脑、厨具、小家电等。近期每个周末都有类似的抽奖活动,奖品非常丰厚。

现场还有不少购房者参与“看房抽奔驰,买房赢宝马”活动,凡开盘当天来看房、买房的市民,都有机会抽得奔驰或宝马车的5年免费使用权。

据了解,莱钢建设·东岳鑫城是莱钢集团在泰安的首个项目,由山东莱钢建设有限公司开发、并建设施工,后期莱钢物业统一管理的一条龙服务项目。项目总建筑面积约24万平米,共规划14栋住宅楼和一个6班幼儿园,住宅楼沿南北两条道路布置共两排,层数20-30层。项目所用的全部是莱钢生产的国家免检钢材,质量可靠,工程速度进程快。户型多以75平米左右两室、98平米左右三室为主,是刚需客户首选楼盘。

(梁敏)



东岳鑫城售楼处。