

# 卖房多征税 楼市起波澜

业内人士分析,该政策可能伤及部分刚需置业者

文/本报记者 邱晓宇 片/本报记者 张晓鹏

晓宇  
看楼市

3月1日公布的《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》提出了“依法严格按转让所得的20%计征个人所得税”等措施。楼市新政又一次引起青岛市民的关注,二手房买卖双方都对新政带来的影响有所担忧。业内分析,该政策有可能伤及部分刚需置业者。



从去年年底,二手房市场就十分火热。

## 二手房交易双方都担忧

家住黄岛区的林先生有一套70平方米的住宅打算出售,得知新政策发布后,他说:“我们小区的房子出售价基本在60万元左右,我要是能拿到手55万元以上就可以出售。现在卖房的差额要交20%的税,除非买房的能给我补上这块费用,要不我可不买。”林先生称,房子是2003年买的,那时的总价在20万元左右,现在交易差额很大,个税按照差额计算后,林先生房屋销售所得的利润将大幅度缩水。记者算了一笔账,一套房子购买100万元,出售150万元,按照总价的2%缴纳个税,需3万元,而按照差价的20%缴纳个税,需10万元。

刘女士在市南区工作,月收入不足5000元,最近打算在离单位近一点的地方买套二手房。刘女士说:“我现在的收入在市南区买房也只能选择年代较久,面积小点的二手房。原本买房就吃力,如果房东抬高价格,或者是直接不卖了,我又得继续等下去,真不知道什么时候能有一套属于自己的房子。”

刘雨坦言,最近两天询问买房卖房的客户不在少数,“不少人一天看十几套二手房,把交易时间也提前了。”刘雨坦言,新政策发布后,近两天的工作量明显增大。前段时间的新“国五条”出台后,还没有这么多客户咨询或是直接拍板买房,而“按转让所得的20%计征个人所得税”这一消息发布后,有不少房主和拟定购房的人显得十分焦虑。

## 中介建议房东别再犹豫

从去年年底,青岛市二手房市场就十分火热,今年1月开始,全市各区域二手房价格普遍上涨。市北、李沧、城阳等区域二手房价格上涨明显。不少二手房房东存在惜售心理,想趁着涨价大赚一笔。而现在,不少中介公司都会劝房东低价售房,以免房子卖不出去。在青岛一家房产中介公司做置业顾问的刘雨说:“我们现在都会告诉房东,让他们能赚就卖。”

刘雨称,浮山后有不少二手房等着卖,但今年二手房房价开始上涨,不少房东就抬高房价,不怕没人买,还想着趁涨价多赚点。但这两天就有不少房东打电话过来让帮着找找买家。刘雨说:“之前崂山一个楼盘的小户型二手房都卖到近80万元,现在房东几乎降2万元左右出售。”

刘雨坦言,最近两天询问买房卖房的客户不在少数,“不少人一天看十几套二手房,把交易时间也提前了。”刘雨坦言,新政策发布后,近两天的工作量明显增大。前段时间的新“国五条”出台后,还没有这么多客户咨询或是直接拍板买房,而“按转让所得的20%计征个人所得税”这一消息发布后,有不少房主和拟定购房的人显得十分焦虑。

## 新政或伤及部分刚需者

太平洋房屋山东总部总经理林宪周分析,青岛的二手房市场购买者大部分是刚需置业者,中小户型的房源占据了市场的主流,卖二手房获利征20%个税的新政实施后,卖方也许会产生惜售的心理,准备买房的人肯定不愿意承担这20%的个税,只能选择要么购买新房,要么租房。这样或许会进一步加快了新房房价的增长速度,还可能会推高

青岛的房租价格。最终会使部分刚需置业者延迟买房,并在一定程度上增大了他们租房、买房的压力。科威国际不动产青岛区域总经理孙杰认为,此次个人所得税征收差额的20%,直接导致买二手房的成本加大。但是对已购买5年以内的次新房,个人所得税也许会降低,甚至为零,所以此项政策正式实施后,购买次新房的交易

量可能会加大。二手房的房东可能会改变惜售心理,不用再等待观望而提前降价,所以3月会是青岛二手房成交暴增的一个月份。此外,业内人士还指出,个税调整有可能导致房东和购房者为规避税收,做“阴阳合同”,将实际交易价格做低。专家提醒,“阴阳合同”除了存在逃税问题外,还存在该房二次交易时需缴纳更多的个税。



《0元套餐咋有8元最低消费》追踪>>

## 电信运营商退还消费者部分现金

本报3月3日讯(记者 程凌润) 0元套餐里面竟然有包含来电显示、电话业务包在内的8元最低消费(本报2月28日C05版曾报道)。3月1日,电信公司退还刘女士150元现金。

2月27日,市民刘女士向本报反映称,她在重庆南路的电信营业厅办理了0元套餐业务,一直到没怎么用的手机欠费停机之后,询问营业厅才得知套餐中有8元的最低消费。青岛华政律师事务所律师何洁称,0元套餐包含最低消费属于霸王条款,电信运营商应对消费者进行赔偿。

记者把该情况反映到中国电信青岛分公司后,工作人员提出让刘女士使用电信公司的另外一种套餐,电信公司将每月返还30%的话费,3年共可返还话费约1000元。由于该套餐仍设有最低消费,刘女士没有同意电信公司的这一意见。最终,双方达成了电信公司退还刘女士150元现金,刘女士退还手机的协议。

3月1日,中国电信青岛分公司向刘女士作出了赔偿。“上周五下午,我们约好在重庆南路见面,电信公司的一位负责人返还了我150元现金。”刘女士说,她与中国电信青岛分公司的一位经理按照当初的约定进行了协商解决,但是由于她没有带手机充电器,交纳了10元的押金,等手机充电器找到后电信公司再返还这10元钱。

此外,刘女士与中国电信青岛分公司还签订了一个协商解决的单据,刘女士同意该协议并在上面签字盖章。

## 宾馆空调噪声大 调房间要补差价

经工商部门调解,宾馆同意免费调换

本报3月3日讯(记者 曹思扬 通讯员 宿传军) 来青陪孩子参加艺考,预订的宾馆空调噪声过大影响孩子休息,因同价位房间已满,宾馆拒绝免费为消费者调换高价位的房间。经市南工商部门调解,1日晚,宾馆同意免费调换高价位房间。

近日,来自西安的宋先生带着孩子来到青岛参加艺考,为了让孩子们有个舒适的备考环境,宋先生提前在网上预订了蒙阴路一家宾馆的标准间,并交纳了88元房费。3月1日22时许,宋先生带着孩子来到宾馆入住,因房间内温度过低,宋先生打开空调,却发现空调工作时的噪声很大,他和孩子无法入睡,因孩子第二天要参加考试,宋先生要求宾馆方面立即维修空调,工作人员称时间太晚,维修人员早就下班,他们无能为力。宋先生提出重新调换一个房间的要求,工作人员却称宾馆内同价位的房间已满,只能补差价60元调换高价位的房间。宋先生表示很难接受,只好求助于市南工商分局火车站工商所。

工商人员立即赶到该宾馆。了解情况后,工商人员指出,宾馆应提供保证客人休息的住宿条件,空调噪声太大,影响了客人的休息,宾馆方又不能及时解决,服务存在欠缺,理应承担相应的责任,因此调换房间不属于消费者违约,让消费者“买单”补差价对消费者不公平。

经调解,宾馆同意为消费者免费调换一个高价位的房间。

## 富国宏观策略基金 3月11日正式发行

记者从富国基金了解到,富国宏观策略基金将于3月11日起发行,投资者可通过建设银行等代销渠道以及富国基金直销网点认购。在国内市场,宏观策略基金仍处于起步阶段,目前仅有富国基金与部分私募基金推出这类产品。资料显示,在权益类资产上,富国宏观策略基金不仅可以投资二级市场股票,也可以参与一级市场新股和增发股票的投资,获取超额收益。在固定收益资产上,该基金则可投资于国债、金融债、企业债等债券。

### 相关链接

国务院办公厅日前发出通知,要求继续做好房地产市场调控工作。通知要求,各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外),要按照保持房价基本稳定的原则,制定本地区年度新建商品住房(不含保障性住房)价格控制目标,并于一季度向社会公布。其中明确提出,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房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。总结个人住房房产税改革试点城市经验,加快推进扩大试点工作,引导住房合理消费。