

楼市新政引发交易担忧

市民扎堆开具房屋证明



4日,房产管理中心二楼服务大厅里挤满了前来办理房屋证明的市民。本报记者 王小会 摄

本报3月4日讯(记者 李明华)“新国五条”细则提出“依法严格按转让所得的20%计征个人所得税”。4日,恰逢“新国五条”细则发布的第一个工作日,德州市房管中心二楼交易大厅里排满了前来办理房屋登记信息查询的市民。

在“新国五条”消息发布后,孙先生赶紧跟房主商量,提前去办理过户手续。“刚在嘉诚名居看好一套房子,如果等到新政实行后,房主就要多缴纳上万元的个税,到时候涨价就麻烦了,还是抓紧买下来吧。”4日,市民孙先生一大

早就赶往房管中心办理相关手续。德城区保安大队驻房管中心的工作人员芦先生告诉记者,还没到上班时间,房管中心已经有三四十位市民聚集在大门口,“都是来咨询房屋证明怎么办理的”。记者看到,不时有市民向保安询问办理房屋证明的窗口位置。

4日上午10时许,记者在德州市房产管理中心二楼服务大厅档案查询窗口看到,队伍已经排到了楼梯间。这些市民大部分都是来查询房屋登记信息的。“从早上8点半上班时,队伍就一直

排得满满的。”房产管理中心工作人员说,在工作日很少有这么多人来办理房屋产权登记信息查询。刘先生和妻子是专门请假过来办理开具无房证明的。“办理这个业务得两个人,一人负责排队,一人负责填表。”刘先生说,都等了一个多小时才排上号。

在政务服务大厅二手房交易窗口,只有零星的市民在咨询或办理业务。工作人员说,4日上午领取申请表的比较多,但办理业务的人跟平常差不多。“这里是办理过户手续的最后一步,估计得三五天之后才会有高峰。”

头条相关

查询房屋权属登记注意啥

查询房屋权属登记时须提交的材料应根据查询需求确定,当前查询最多是房屋权属登记信息,主要提供的证件是身份证,查询的当事人应提供本人身份证而且本人要到场核实;拆迁、购买经济适用房、学生入学审核、户口迁移等相应的查询事宜应提供房产证、委托书、继承、赠与和受遗赠证明、工作证件、申请公证仲裁的证明、受理案件等证明。

此外,房屋权属登记信息查询不到档案信息的不收费;查询到档案信息不需出具证明材料的每次收费30元;查询档案信息并需出具产权、产籍档案证明(含无房证明)的每份收费60元;出具涉及保障性住房房产证明的不收费;党政机关及公检法部门因工作需要查询房产档案的,无偿提供服务。

本报记者 李明华
通讯员 崔志恩 王金祥

上周新建商品房

日均签约44套

4日,记者从德州市房产管理中心了解到,上周(2月23日-3月1日),德州市城区新建商品住房共网签销售309套。其中,现房48套,期房261套。日均签约44套,比上一周环比上涨69.23%。

在二手房方面,上周城区二手住房共成交

66套,日均成交13套,比上一周环比上涨44.44%。对比数据发现,节后德州市房地产市场开始稳步回升。受“新国五条”的影响,未来德州市二手房将迎来成交量的高峰。

本报记者 李明华
通讯员 崔志恩

市场分析

部分刚需购房者将转向新房市场

本报3月4日讯(记者 张晓琳) 20%的二手房交易个税是刚出炉的“新国五条”中最引人关注的一项。4日,记者了解到,这一新政对德州房产买卖双方影响很大,其中,2012年7月1日前交易的商品房以及早些年购买的商品房这两类房产受其影响最大。

链家不动产的工作人员介绍,二手房缴纳20%的个税,有两类房产受其影响最大。一类是2012年7月1日前交易的商品房,这一时点的交易价格从指导价向评估价转化,在之后如果申报价格明显偏低且无正当理由的,就需要依照接近市场评估价来核定税费。而

之前,买卖双方按照指导价交易备案的价格偏低,20%的二手房交易个税一旦实施,其中就凸显了很大差额。另一类是早些年购买的商品房,其中较大的增值空间会导致较高的个税。

记者了解到,按差额20%计征所得税的做法并非“新规”。目前,受理的二手房交易所涉的个人所得税还是按照原有政策交付。此前二手房个人所得税有两种计征办法,其中“查验征收”,即纳税人能够提供房屋原值等费用发票的,个人所得税=(计税价格-原值-契税-相关税费-合理费用)×20%。第二种征收方式为核定征收,即纳税人不能

提供房屋原值等费用发票的,个人所得税=计税价格×1%。而对于房价涨幅很快的房源,无疑是按照总价为基准计算相对划算。

新政实施后买卖双方到底谁来承担这部分税负呢?一位房产中介的客户经理表示,卖方如果急于出手,这20%税不会转嫁到买家身上,“具体税负该如何承担还得等到具体政策出台,但可以肯定的是对卖家来说利润空间少了”。德州有大量的新楼盘,新楼盘是德州房产交易的主体,受今后20%的交易个税影响,也将把一部分刚需购房者推向新房市场。

主动降价卖房的多

本报3月4日讯(记者 李明华) 除了办理房屋证明的人数激增外,4日,记者了解到,周末房产中介公司成交迎来小高峰。“以往周末两天最多成交三四套房子,上周末轻松地成交了五六套二手房。”宏信房产的唐经理说。记者了解到,为了应对新政,

不少房主自降身价,吸引买家。“周末,岔河小区一套原本卖50万元的房子,45万元就成交了。”唐经理说,还有不少房主提出自付中介费希望能够早日卖房。

“接了一上午电话了,全都是问交易税的。”新湖路一家房产中介的工作人员王艳告诉记者,

现在买房者怕把税转嫁到自己头上,着急过户,而卖房者为了规避个税,想早点出手卖房。

记者从德州市地税局了解到,目前并没有接到“转让所得的20%计征个人所得税”的通知,德州市实行的是“交易总额的1%或差额的20%”两种任选一种。