

# “国五条细则”出台 二手房交易市场火爆

3月1日,国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》公布,这一《通知》被认为是新“国五条”的具体实施细则。这是继2011年初以来,国务院再次出台全面的楼市调控措施。

而其中最引人注目的,是出售住房计征20%个人所得税。以一套5年前购买时总价50万元、目前售价200万元的普通二手房计算,此前按全额1%征税,需缴个税2万元,新政后按差额的20%计算,需缴个税30万元,增加28万元,相当于房屋成交价的14%。

## 细则落地 最严调控再加码

### 限购统一标准

3月1日出台的国五条细则要求进一步完善现行限购。其中,限购区域应覆盖城市全部行政区域;限购住房类型应包括所有新建商品房和二手房。

“这两条统一了限购的标准,使限购区域覆盖城市全部行政区域,显示调控升级,对不少城市将产生不小的影响。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭评价说。之前,各地限购标准不一。

深圳中原副总经理贺晓丽指出,从近两月百城价格指数均可看到,排在涨幅前十的城市中,超过半数为无限购城市,如淮安、东莞、泉

州、江门等,部分限购城市尤其是中西部的省会城市,由于限购执行比较宽松,也出现了较大涨幅,如西安、成都等。如果按照国五条细则的“统一要求”,则接下来部分上涨过快的城市将面临调整的压力。

此外,国五条细则还要求各地有关部门严格进行购房资格审查,提出购房资格审查环节应前移至签订购房合同(认购)前;对拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭,无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,要暂停在本行政区域内向其售房。

### 二套房贷收紧

本次国五条细则再次强调对差别化信贷的从严执行,并提出对房价上涨过快的城市,要进一步提高第二套房贷款的首付款比例和贷款利率。

此前,多家房企高管人士表示,在过去几轮调控中,影响市场成交和房价的主要因素是货币和房贷政策,正是两大因素助长了去年楼市的回暖。

从全国性大型房企的销售来看,以万科为例,2012年万科144万平方米以下住宅销售占比达90%,但首次置业占比仍仅为33%,二套及以上置业占比为67%。保利地产销售结构也大致如此。如若收紧二套房贷,所有开发商将受影响。

据了解,2月以来,不少中小商业银行已开始压缩房贷业务。平安银行总行下达通知,未来一年住房按揭贷款都将暂停;民生银行也叫停了二套房按揭贷款业务,首套房贷款也只是与有合作的房企对接。

### 房产税扩围预期增强

国五条细则最引人关注之处,是对出售自有住房按规定应征收的个人所得税。新政策要求,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。

而之前的政策是出售自有住房按交易总额的1%-2%征税,改为按差额的20%征税,这无疑是一个重要变化。

北京、深圳两地的多位二手房中介机构人士认为,目前90%以上的交易中,房地产流通环节的税费是由购房人承担的,这

次20%的所得税,也将被转嫁给买房人,或者造成二手房业主惜售,减少市场供应。对流通环节征收高额税收不是一个好的调控方法。

为此,将征税从流通环节向持有环节的呼声再度响起。本次出台的细则提及推进房地产税制改革。

“形成住房保有环节的房产税制,是已延续数年的新一轮房地产市场调控新政中的制度建设内容,事关各方利益,调控水准与新政的中长期效果。”财政部财



#### 相关链接

### 世界各地售房缴税知多少

但仍可看出商业银行在房贷业务上趋向谨慎,随着调控加码的预期增强,以及二季度新增贷款放缓,接下来可能会出现商业大行压缩房贷的情况。

“如果银监会不下发文件,接下来肯定会通过窗口指导授意商业银行收紧贷款。”杨红旭预计。

**英国:**如果是卖方自住房屋,不用缴税。若非自住房屋,资产所得超过了征税起征点,减去每年每位自然人的免征额,大概1万英镑后,按照18%-28%征税。

**法国:**卖房子的资本所得税税率是19%。此外还有差价15.5%的社会税。房价不超2.5830万欧元不用交。同时,卖方拥有这个房子的时间越长,税率就越低。拥有18年的房产可以减28%,24年就减52%;税务的豁免比例呈抛物线上升,到30年的时候正好减100%,不用交钱。

**加拿大:**自住房卖掉无需缴税。也就是基本改善需求,买一套卖一套是免税的。非自住房出售房产增值部分的一半,扣掉中介律师费等持有和交易成本之后,剩余部分纳入个人当年收入,按个税应纳税比例缴税。如果按照25%个人所得税率算,大约纳税比例不会超过房产增值部分的10%。

科所所长贾康说。

他指出,开征房产税只是房地产市场综合调控的手段之一,并不是为了降房价。房产税改革应该坚持只调节高端,即对基本生活住房不征税,对超过基本生活标准的按照累进来收税。这样不但可以抑制投资投机性消费,也给广大普通居民一颗“定心丸”。

杨红旭认为,房产税扩容城市的数量和税负的高低将决定这一政策对市场作用的程度。

据《21世纪经济报道》



#### 微博评论

**◎华生2010:**调控楼市至少可有二十步,关键看是否真想调。真调就有人急眼不奇怪,着急上火应在后头,20%个税是税法老规定;所得税难转嫁是经济学常识;自住房免个税是既定政策。

**◎任志强:**价格是市场供求关系的信号。当市场无法用价格传递正确的供求关系信息时,可能扩大投资增加供给吗?一个不能让供给主动增加的政策会是好的政策吗?尤其是当一手市场供给短缺时,二手房扩大供给是对市场的补充。当这个补充也被税收而抑制时,只会让消费者少了更多的选择。

**◎向松祚:**预计目前已经实行限购的城市房价仍可能上涨,而未实现限购城市由于政策的出台涨幅可能趋缓。

**◎杨红旭:**本次调控三步走:第一步:2月20日,国务院会议出国五条。第二步:2月26日国务院办公厅出中央细则(今天公布而已),强硬升级。第三步,地方(可能还有部委)出台执行细则,主要集中在3月出台;地方细则尤其是一线城市,还将再度升级:二套房贷、限购、限价、预售资金及审批等诸多环节。

**◎李长安:**对卖房的增值部分征20%税,存在落实难的问题,例如原值如何计算,特别是过去的公房央产房。相比之下提高二套房的首付款比例和贷款利率具有一定的杀伤力。总的来看,对二手房压制比较大,但对购买新房却力度不够。



本版稿件所用图片均为资料片

### 北京:交易激增

受“依法严格按转让所得的20%计征个人所得税”此影响,近日,二手房交易者急于在政策正式执行前尽快完成交易,北京多家房地产交易中心人头攒动,很多窗口前排起了长长的队伍。

中原地产市场研究部数据显示,3月2日北京二手房住宅网签套数达1059套。而此前两天的网签量为:2月28日1036套,3月1日746套。

伟业我爱我家市场研究院数据显示,新政出台后,仅3月2日单日的新增买房客户需求委托量环比前一日就增长了近三成;新增房

源委托量近四成。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖预计,“国五条”的执行细则在各地落地之前,为抢搭政策末班车,二手房市场将迎来一波交易高峰,但在各地执行细则正式出台后,二手房交易量将迅速跌入低谷,价格也会经历一个短暂的滞涨期。

“之前一直很坚挺的二手房房价,现在也出现了松动。”记者走访的门店导购人员告诉记者,“‘国五条’细则出台后,交易人数明显增加,不急着想用钱的人也急于出手。”“之前不让议价的房子,现在

### 天津:房主让价连夜卖房

沈先生的房子位于天津市广开中街附近,2005年买入,当时房子单价为5000元/平方米,房子是100平方米的小三室,总价只有50万元,现在由于地铁开通以及周边商业配套升级,周边二手房单价已涨至近2万元/平方米。元旦过后,沈先生将房子在多家中介门店挂牌,报价190万元。

“新国五条”细则的出台犹如一记重磅炸弹,彻底摧毁了沈先生的心理价位。“我从电视中看到这条消息后,立刻与中介联系,想让房子尽快脱手。”沈先生表示,3月1日当晚中介经纪人联系了两拨意向购房者连夜看房,他与购房者谈到了夜里12点才

敲定购买意向,最终3月3日下午3点,沈先生与买房人在中介公司签订了房屋买卖合同,成交价格180万,与最初的报价相比,让价10万元。

据了解,天津二手房市场中,像沈先生这样不淡定的卖房人很多。最新通知要求,对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,应依法严格按转让所得的20%计征。

我爱我家企划总监李娜认为,个税计征比例的提升,意在控制投机投资性需求对房源的快速置换,进而控制房价的上涨;另一方面,尽管该项调整主要针对投机投资性需求,但税费的提升可能会令二手房卖方加价,

### 南京:出现抛房潮

个税新政出台,虽然具体落地时间尚未确定,但这个悬在头上的“利剑”直接改变了二手房市场的现状,最直接的表现就是:买卖双方不再犹豫,抛房潮已经开始出现。

“白天接了几十个电话,全部是各种朋友来咨询的,问题全部是围绕个税新政。”南京链家地产市场部经理舒莉莉说。与她一样忙着接电话的,是南京几乎所有有二手房中介的业务员。新政加速交易水面的同时,大量二手房源纷纷浮出水面。

在河西,抛房潮已经露出苗头,甚至不少房主不惜“割肉”。满堂红新安江店店长石旺星说,部分小区的很多房源,要到今年七八月间才满5年,有的房主原本准备满5年再卖,因为这样可以省下5.5%的营业税。但如今面临20%的个税后,很多房主已经改变策略,要求立即卖掉,哪怕接受5.5%的营业税,也要马上“割肉”。

尽管刚出台的新政最大亮点是针对二手房,但是在去看新房的市民看来,这个新政势必会影响到自己。在21世纪百家湖1号的售楼处,一位市民表



示,自己是纯刚需,他觉得这次新政对二手房市场打击比较沉重,会把买房人“逼”到新房市场上来,说不定会助涨新房,因此心里很担心新房涨价,另一位准备去看河西海峡城的市民说自己“心里很乱”。“我得把原来小房子卖掉才能买新房,这样一来要多交个税了。其实这次新政内容很多,包括二套房

贷首付可能加码等等,这些都可能影响到我换房。也就是去看看,后面可能走一步看一步。”

“短期内涨价不太现实了,我们还在研究对策,打算先平价走量试探一下市场,或者观望落地政策再说吧。”仙林一家楼盘的相关负责人说。

据《现代快报》

### 广州:成交或萎缩四成

记者从广州市房地产交易登记中心窗口了解到,目前广州市二手房个税仍可选择过往的按1%售价计收方式,如果卖方是唯一自有物业仍可免收个税。

对于新个税计收方式,有些人担心此举将提高二手房交易成本,增加的税负会转嫁给买房人。“新个税计收究竟从什么时候开始算?”市民周先生刚刚签了合同买下滨江东路的一套二手房,但还没有到房产部门去过户。据他了解,业主当年买房时花了50万元,如今转售房价高达170万

元,两种不同个税征收方式的差额相当大。“这多出来的钱由谁掏?”

在花城大道的合富置业门口,地产经纪陈先生表示,近日便有一位准备卖房的业主转售为租,卖房成本增加后,部分炒房客可能会持观望态度,待市场稳定后再转手,或者干脆由卖转租,“换一种方式赚钱”。

业内人士表示,如果严格执行新政,由于害怕被征高额个税的业主会急售,二手房房源会突然增多。而政策执行后,短期内可能导致二手房房价了50万元,如今转售房价高达170万

高的房源会无人问津,加上购房者的观望情绪,交易量可能会骤降。

研究部高级经理周峰表示,如果是房产个税真的“一刀切”以差额20%计征,影响将非常大,预计广州二楼市成交量至少萎缩四成,落地细则还要看如何界定房改房等早年购进房产的价格,因为当年房改房不少都是1万-2万元就买一套,如果这部分房子也按差价20%进行征税,基本上就相当于整套房产加价20%。

据《东方早报》

的价格开始有所松动了。个税额无论怎么说还是会反馈到买方那里的,但是房价会因为个税留下空间,总体来说买方还是买一样价格的房子,但是卖方少了几十万元的个税钱。当然,也有些不打算降价卖房的房东,因为不着急用钱,现在还在等细则出来。”该工作人员说。

记者走访的中介工作人员都表示,“目前交易最多的是三居室”,当记者表示想买房时,导购称买大的比较划算,“未来房价会涨,你现在买了三居,以后也不用换房,最好是趁新规出台之前。”

据《每日经济新闻》



进而嫁接到刚需购房者身上,从而对刚需购房者有一定程度的打击。

据《城市快报》