

京沪“国五条”细则不细新意少

个人转让住房严征20%个税,北京禁止单身者买二套房

本报讯 30日,北京和上海分别出台“国五条”实施细则。两市都要求对二手房交易严格征收20%个人所得税。此外,北京要求北京户籍成年单身人士限购1套住房。但业内分析,两市的细则都在预料之中,且不少规定仍未细化,执行起来有难度。

京版细则明确了今年北京房价控制目标,即新建商品住房价格与去年相比保持稳定,进一步降低自住型、改善型商品住房的价格。

细则要求坚决抑制投机投资性购房。3月31日起,北京户籍成年单身人士在本市未拥有住房的,限购1套;已拥有1套及以上住房的,暂停向其出售住房。严格购房资格审核,对不如实申报、提供虚假材料骗取购房资格的家庭,不予办理产权登记手续,家庭承担相应的法律责任,且5年内不得在本市购买住房。

细则要求进一步提高二套房贷款的首付款比例。对个人转让住房,能核实房屋原值的,应依法严格按所得的20%计征个人所得税;不能核实原值的,依法按照核定征收方式计征,即按交易额的1%征税;对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,继续免征。

沪版细则强调,重点强化对异地、外籍、离异、低龄人群等借款人的贷款资格审查;严禁发放第三套及以上购房贷款,适时调整二套房贷款的首付比例和贷款利率等。

细则明确要求,个人转让房屋凡是能核实房屋原值的,均将严格按照转让所得的20%计征个人所得税。

有专家认为,两市在控制房价目标上含糊不清,如北京规定:“总体保持稳定,进一步促进住房回归居住属性”,并没有说促进房价回归。上海的目标则是“按照保持房价基本稳定的要求,切实贯彻落实各项房地产市场调控措施”,没有任何新意。

中国社科院经济研究所研究员、经济学家袁钢明表示,京版细则没有对征收20%所得税、二套房贷款区别化等做出细化。沪版细则更是没有提到对满5年唯一住房免税,“是保证刚需还是打击投资购房,没有强调仔细。”

据新华社、中新社等

细则出台前“狂欢” 济南中介职员 一月佣金15万

本报讯 3月份前3周济南二手住宅成交量达到7000多套,比平时3个月的成交量还多,创下了济南二手住宅成交量的新纪录。而中国指数研究院数据显示,今年第12周监测的41个城市中,有38个城市本周成交量均同比上涨。

济南孚瑞房地产经纪有限公司董事长高春慧说,为免交二手房交易所得20%个税,交易双方都在抓住“国五条”实施细则出台前的最后机会。“有的业务员一个月的成交量能达到700多万元,总的佣金达到15万元。”

面对这场“盛宴”,房地产经纪公司吃起来却有些忐忑。“细则正式出台实施后,二手房交易量肯定要下降,这是一种提前透支。”高春慧说,之后中介公司要过苦日子,甚至迎来行业洗牌。

25日晚,广东省率先颁布实施细则,北京、山东等地住建部门也表示正在加紧制定出台。业内分析认为,地方版“国五条”或大多已准备就绪,只等月底到来集中发布。 据新华社



29日,济南市历下区婚姻登记处,不少人忙着办理婚姻登记、结婚证补办等手续。 本报记者 张榕博 摄

细则评价>>> 房屋原成本界定成难题

京版细则规定进一步提高二套房贷款首付比例。中国社科院经济研究所研究员袁钢明表示,这一点没有做出具体细化。“有传言说二套房首付比例可能提高到七成,但细则却没有明确。实际措施没有预期重时就会产生一种感觉,这不是

加强,反而是放松。”

高策地产服务机构董事长陶红兵表示,“个人售房所得20%征税”一条,没说清如何界定房屋的原成本,“装修成本、贷款利息是否要计算在原成本里面,都需要进一步细化。”

沪版细则提出强化对异地、外籍、离异等借款人的贷款资格审查,上海房地产经纪人协会副会长许仰东认为这起不到作用,比如婚姻是政府无法控制的,资格审查“既没有审核对象,也没有审核办法,更没有审核后的措施”。

楼市走向>>> 二手房现“冰冻期”,新房影响小

中原地产市场研究部总监张大伟表示,京沪细则从限购和差别化信贷政策本身来看,受影响的人群有限,但会对市场产生威慑作用,有助于稳定市场预期,让房价理性回归。

“个人转让住房所得的20%计

征”的政策,有可能会让二手房交易在短期内出现“冰冻期”。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,对于新建商品房来说,“国五条”细则的影响要小得多,今后较高的二手房交易成本将迫使刚需购房人转向

新房市场。中长期而言,新房市场将优先于二手房市场率先回涨。而新房市场转让环节税收较少的优势将逐渐得以体现,部分购房者也会再次回归新房市场,带动新房市场交易量上涨。

调控建议>>> 政策短期有效,但需找长效措施

“此次调控的政策在短期内将体现出明显效果,调控的长效机制还是应该从增加土地供给、对持有环节征收房产税等方面发力。”北京房地产中介行业协会会长李文杰表示,“不动产登记条例”即将出台,为房产税征收、财产公示奠定了基础,将促

进住房信息管理的完善。

财经评论员马光远表示,限购不会永远持续,要逐渐过渡到可替代政策。目前看来,征收房产税将会对调控起到积极作用。这首先需要住房信息系统联网,对房产数据进行全面普查。

财经评论员袁一泓建议,对

于房产税起征点和税率可以在实施中不断调整完善,当务之急是应尽快制定出房产税扩容的时间表。房产税开征后,可考虑将与房地产有关的税种合并为统一的“房地产税”,避免重复征税。

据新华社、中新社等

不动产登记或引房产抛售潮

本报济南3月30日讯(记者 张璐) 明年6月底前将出台不动产登记条例的消息引起广泛关注。业内专家认为,居民个人拥有房产信息将越来越透明,通过不正当手段囤积房源者可能因此抛售手中房源。山东大学房地产研究中心主任李铁岗称,“不动产登记条例出台是上升到法律高度,未来房产登记可能会变为法律义务”。

李铁岗推测不动产统一登记制度内容可能包括信息登记的强制要求、信息查询的限制条件等,“应该是现有房产信息登记的规范化和制度化”。而从包括房产信息全国联网等政策来看,李铁岗认为未来房产信息的登记和查询等将越来越规范,越来越透明,信息共

享程度越来越高。

山东房地产信息系统建设已走在全国前列,2012年已在全国率先实现房地产信息系统省市县三级联网。李铁岗认为,对于国家将制定实施的不动产统一登记制度,山东已经具备基础。

李铁岗则认为,无论是房地产信息联网还是不动产登记,与房产调控以及在房产领域反腐没有主动关联,但由于房产信息登记将被上升到一种法律的高度,个人拥有的不动产信息共享程度越来越高,统一登记制度施行前后,包括山东在内,大量囤积房源的个人可能将在此期间被发现,一波新的房产抛售潮也可能在市场上重新出现。



细则出台前,北京市丰台区房屋登记大厅内拥挤不堪。

补办结婚证 人数井喷

本报济南3月30日讯(记者 张榕博) 记者从济南、青岛等地婚姻登记机构获悉,近日补办结婚证的夫妻比平时大量增加。民政部门有关人士表示,许多夫妻结婚证遗失或结婚证与身份证上的信息不符,无法办理房产过户,导致的这一现象。

在济南市平阴县记者了解到,不到一个月该县婚姻登记处共为321对夫妻办理了补办结婚证手续,出具婚姻登记记录证明370件,与去年同期补证人数113对,出具婚姻登记记录证明141件相比增长了四倍。

而在楼市交易活跃的青岛市市北区,婚姻登记处每天为居民补办结婚证从十一二对增加到20多对。

市北区婚姻登记处主任于强说,因办理二手房过户手续需要提供结婚证件,许多夫妻这才发现自己的结婚证遗失或结婚证与身份证上的信息不符,无法办理房产过户。因此近期集中到婚姻登记处补办结婚证的特别多。

假离婚少了? 假结婚多了?

本报讯 京版细则中,“本市户籍成年单身人士在本市未拥有住房的,限购1套住房”等引起网友热议。部分网友认为,新规出台后为购房假离婚的人数将减少,但假结婚的人数将增加。

网友“Nicholas-旭”就说,要买房先结婚!假离婚的该去复婚了,单身的也该去玩假结婚。最忙的还是民政局啊!

“对于单身人士限购进一步从严格的政策,除了会挤出一定的住房需求外,还有助于进一步遏制为购房而假离婚的情况大量出现。”伟业我爱我家集团市场研究院经理程浩业认为,京版细则对这部分人群的投机行为起到抑制作用。 据人民网