

3月疯狂4月冷清,省城二手房市场如坐过山车

# 从一天涨10万到降价都少人买

本报记者 孟敏

3月初房屋买卖排队成交,中介疯狂吸金,4月初却是市场惨淡,中介门店门可罗雀。中央国五条雷霆出台和地方相关细则温柔落地,让济南二手房市场一个月内经历了过山车似的变化。



4月2日,济南一中介机构门店少人问津,一名业务员不停地将自己的房源信息“刷”到网页上端,以吸引客户。 本报记者 孟敏 摄

中介人员>>

## 从月入七八万的狂欢到对着电脑发愁

4月2日,济南朝山街的一家房产中介,只有一个客户来出租房子,相比3月的火爆场面,这里显得十分冷清。一位工作人员对着电脑不停地“刷”房子。“客户少了,把自己的房源放在前面才吸引人。”

他们店还没开张。在中介旁边是两个卖菠萝的小摊,一位摊主说,“上个月这儿买卖房子的人多,菠萝好卖,现在菠萝都不好卖了。”

“其实进入3月底,来买房的人就大幅减少,4月估计还将延续观望期。”这名工作人员说,二手房的交易期比较长,现在在房管局交易的市民不少都是3月中旬买的房子。

买卖双方>>

## 以前砍价很难,现在降一两万很平常

而回顾3月初,国五条一出各中介的二手房房源暴增,中介机构齐鲁楼市甚至一天增加了100套房源。

眼看着离4月1日越来越近了。3月20日左右,小姜又看中了千佛山附近的一套房子,64平米精装修。房主说,这里环境安静,还是学区房,价格80万元,很合适。

度陡然转变,“90万元,少一分钱不卖,你们走后中介带了好多人来看房,有人出90万元一笔付清,我因为想卖给你才留着。”

30余城市公布房价控制目标引三大疑问

# 目标定得太低 调控等于“空调”

本报记者 喻雯 孟敏

国务院要求,各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外)3月底前公布今年房价控制目标。记者梳理发现,截至4月2日,这30多个城市中除乌鲁木齐外全部公布了目标,但这些目标实际上很容易实现,专家指出,地方政府缺乏调控诚意。

## 1 各地是不是必须要出台细则? 中央并无强制要求

4月2日,记者调查发现,截至2日22时,国务院要求的30多个城市中,除乌鲁木齐外全部公布了房价控制目标。

具体的条款,各地方政府需要制定并发布当地房价调控目标。但齐骥的话被误读,导致公众都认为3月底前各省市都要出台国五条实施细则,于是出现了各市仅出台房价控制目标,而除去直辖市的省一级政府中,仅广东

一省公布细则的情况。而且海南已明确表示不会出台细则,其他省份则语焉不详。“也就是说,国家要求出台的是房价控制目标,没要求各地必须制定实施细则。”济南市建设部门有关人士2日向记者表示。

## 2 各市公布房价控制目标有无作用? 意义不大,目标应回归到2001年增速

记者对比30多个城市的房价控制目标发现,这些目标几乎都要求房价涨幅不得超过居民收入增幅。

授郭松海坦言,如今年济南制定的城镇居民人均可支配收入增幅是11%,按去年CPI涨幅3%计算,今年房价涨幅不得超过8%。

今年房价控制目标还是8%,涨幅偏高,也就是说要求偏低。郭松海认为,济南房价控制目标回归到2001年前后3%—5%的涨幅是合理的。

## 3 “20%个税”为何频遭避讳? 咋执行早有规定,地方缺诚意推进

对于备受关注的“卖房所得征20%个税”的政策如何执行,绝大多数城市并未涉及。

国税总局早在2006年就出台法规,规定个人转让住房能提供房屋原值凭证的,按交易所得20%税率征税,未提供的一般按交易额的1%征税。

是各地政府制定细则的关键和重点”,郭松海说,这是各地政府调控的“诚意”所在。

1日,国家税务总局人士向媒体透露,税务部门应该不再出台更细的文件了,如何执行要看地方政府。山东财经大学教授郭松海称,20%个税政策广东东莞已实施5年多,但效果并不好。最根本的原因是相关税费凭证保存困难,一些房主也会利用滥开装修发票、签“阴阳合同”来逃税。“如何避免这些问题,是中国国际经济交流中心专家陈永杰认为,房价控制细则可能影响地方房地产市场发展,特别是影响地方土地财政收入,所以各地采取模糊化、抽象化的目标来应对。

**上汽大通 技领国际 高效体验季**

SAIC 上汽集团 SAIC MOTOR

MAXUS 上汽大通

意大利V6发动机技术

有效空间提升近30%

11.98万起

即日起到2013年4月7日,上汽大通浓情感恩,惊喜连连。购买上汽大通,即可畅享最高让利30000元豪礼! 详洽当地经销商。24小时贵宾专线:400-081-2011 欲知更多,敬请关注www.saicmaxus.com

临沂金宇 0539-7325899 青岛瑞祺 0532-66711117 淄博东联 0533-2986539 山东万华 400 076 2011

潍坊顺合 0536-8807288 东营远翔 0546-8368877 胶南亚飞 0532-86159320 青州亿涛 0536-3282177

烟台金车 0535-6890578 临沂金宇(沂水店) 0539-2515277 山东万华(德州店) 0534-5018185

山东万华(济宁店) 0537-2327111 山东万华(泰安店) 0538-5078388 潍坊顺合(寿光店) 0536-5661255

山东万华(济南店) 0531-81675666 青岛拉手 0532-82218077 青岛昌润达 0532-88569660

(经销商排序不分先后)