

买家终于下了决心,卖家悄悄改了价格

营业税“5改2”搅热二手房市场

楼市回暖,新楼盘热热闹闹打起了促销战,泰城的二手房市场也跟着活跃起来。记者最近走访了泰城七八家中介机构发现,中介门店近期的进客量增长了两成多,而卖家也变得傲娇起来,纷纷致电中介改价格,有看好市场前景的,张口就要涨5万。

本报记者 杨思华

房产中介又忙起来

“现在新房都集中在城区周边,配套、教育没有老城区好,我们这一周就看了3套二手房,都是年数比较短的房子。”在擂鼓石大街中段一家中介门店,前来咨询房源情况的孙女士说,为了省钱,本来只打算买五年以上的房子,现在政策宽松,购买满2年产权二手房可以省下不少钱,正好可以买新一点的房子。

在擂鼓石大街上的另外一家房产中介工作人员告诉记者,近期店内来电到访量与上月相比有20%的上涨,签约量也比前几个月上升明显。“有些在之前看了好几套房子的客户,最近也打消顾虑签订了合同。”

该工作人员告诉记者,各种

政策利好频现,能在一定程度上刺激市场的购买情绪,未来几个月的销售还是非常值得期待的。

岱宗大街一处中介机构工作人员李先生也坦言,进入四月的两周时间里,来电到访量几乎赶上此前一个月的数量。此外,李先生告诉记者,政策出台后促使不少购买力稍微弱一些的购房群体入市,二手房市场上以前常见的“卖一买一”的现象少了很多,大部分客户都选择贷款买房。“以前很多客户买房时,都是把原有的房子卖了再买,现在贷款首付比例降低,利率也降低了不少,很多客户只要手里的存款够付首付款的,就不急着把原有住房卖掉。”

卖家悄悄涨房价

据了解,泰城二手房营业税“5改2”前不久正式开始实施,意味着以前产权满5年才能免征的营业税,现在产权满2年就可以免征了。

以百万房价为例,此前房产证不满5年需按规定缴纳5.6%营业税,税金为5.6万元。而营业税免征期限从5年调整为2年后,产权满2年的二手房即可免征营业税,相当于省下了5.6万元税费。

记者通过采访了解到,二手房交易时,营业税名义上是对卖家征收的,但是通常被转嫁到买家身上,由买方承担这部分税费。这部分营业税省了以后,不排除部分房主涨价的可能,中介工作人员也表示,目前已经有部分产权满两年的二手房房主与中介协商小幅度涨价。

“一般在交易时,由于营业税

转嫁到买家身上了,卖方会根据买家的情况把房价适当下调一点。但是现在满2年的房子不用交营业税了,房主挣不到这部分钱,就想把房价整体稍微提高一些。”一中介机构工作人员表示,目前他们已经接到八九个协商涨价的房主电话了,但是考虑到是否好出手的问题,房主加的价比节省的营业税要稍微低一点。

工作人员表示,由于部分二手房区位、地段、周边配套属于一般情况,他们也会在房主提出涨价要求时,提醒房主多加考虑。“有些房主看好楼市行情,几乎天天给我们打电话改价格。这不,有个客户要卖中兴花园的房子,前几天还报价85万呢,今天一早给我打电话,改成90万了。这边张口就涨了5万,那边还真有相中的,跟我联系下午去看房呢。”



签合同后卖家不能随意抬价

中介工作人员表示,目前对于卖家来说,是挂牌出手的好时机,对于刚需购房者来说,如果能找到合适的房源,也不失是一个购房的好时机。但是随着二手房营业税免征期限变短,也出现了一些问题,如产权满2年,已经签订购房合同了,新政出台后卖方却想抬价的情况。

现在老家宁阳住的王女士此前在环山路附近购买过一套110平方米左右的房子,产权刚满3年,由于一直空着打算卖出去。考虑到买家承担营业税,又着急出

手,便把价格下调了接近10万,以95万元挂牌出售。没想到刚与买家签完合同,营业税“5改2”的政策便出台了,感觉有些吃亏的王女士本想更改出售价格,无奈从法律上讲合同已经生效,最后只好放弃提价。

蓝天律师事务所何明表示,如果买卖双方已经签订合同,则卖方无权要求更改成交金额,如果坚持改价,则要负相应的违约责任,按照合同给予买方相应赔偿;如果双方尚未签订合同,建议协商处理。

换房出手要果断更要量力而行

刚需族作为房地产市场主力军,面对频频利好的政策会加速入市。看了不下10套二手房的孙先生说,他和家人从去年9月份就开始看房,一直没定下合适的房子,直到最近才相中一套靠近环山路的二居室,并迅速交付定金与房主签了合同。孙先生还总结了自己的换房经验,这次二手房营业税“5改2”让不少购买力一般的购房者蠢蠢欲动,如果有相中的房子就要果断出手,但是也要结合自己的实际情况量力而行。

孙先生表示,市场上的房子虽多,但是真正经得起挑拣的房

子却很少,如果遇到合适的,就别犹豫。“小区周边交通便利,配套齐全,物业管理、环境、停车都很让人满意的房子大家都愿意买,到时候就看谁先抢到了。”

至于量力而行,孙先生表示,买房是小事,挑房时也要结合自己的实际情况量力而行。“有个朋友换房时想换110万的房子,打算85万卖掉现在住的房子加上手里的25万存款直接买,结果房子定下来,首付也付了,手上的房子却没卖掉,只能向银行申请贷款,一家人的生活质量都受到影响,最后只能低价卖了原来的房子。”

贵和·天外上璟:泰山东麓品质大宅

60-150m²学区望岳尊邸发售在即



有一种荣耀,叫做万众期待;有一种尊贵,叫做备受瞩目;有一种美宅,是未绽放,已璀璨!贵和·天外上璟,一座尽显尊贵的豪宅,此刻,即将耀世登场!

一直令泰城人期待的项目B区产品——学区望岳尊邸,正如

如火如荼的施工中。结合工程节点,项目围挡已更换了最新画面!

其中1#、4#楼已建至地上5层,2#、6#等楼栋正在加紧打基础,即将出地面,施工现场一片忙碌的景象。

项目B区紧邻擂鼓石大街,位于迎胜中学正对面,市政广场、天外村环伺左右。坐拥泰城顶级资源配套,迎胜中学如林在侧,市府要地,尊贵无比!产品由两栋8层商业楼,5栋11层住宅楼组成;产品采用现代建筑风格;

创新性引入跃层空间设计;给您真正墅质生活享受!户型面积60-150m²不等;满足不同客户的居住需求;户型设计南北通透,北瞰泰山,南揽泰城。居于此,实现您对人居生活的一切渴求。

除了项目B区令泰城人倍感期待;项目应市加推的泰山景区铺王、度假观山公寓;现已现房呈现,吸金要地,注定户户生财,铺铺鎏金!

位于迎胜东路的泰山景区旺铺及度假观山公寓;现已进入收尾阶段。干挂石材外立面已华丽呈现,地面砖也已到位;房屋内上下水、燃气管道、电梯、电路都已一一就绪。

有多少人梦寐以求,在泰山脚下有套自己的房子;有多少人憧憬,居住办公两相宜的臻品户型;有多少人渴求,坐拥繁华商圈,独享泰山美景。来贵和·天外上璟,这里有你想要的!30-110m²度假观山公寓,现房呈现,总价30万起,即买即升值!