

营改增后税负不增加,现在也没限号,但市民早六点就开始排长队 “真没必要去房产大厅挤油油”

本报济南3月29日讯(记者 喻雯)“济南房产局门口早晨6点排长队”,近日,省城市民排队办理房产手续的各种消息刷爆朋友圈,引发广泛关注。29日,记者了解到,近两周来济南市房产交易大厅办业务人数出现明显增加,放号数量最高达到五六百号,工作人员也提前至早晨七点半放号,中午也特意安排人员值班办业务。

29日上午,记者来到济南房产交易大厅(不动产登记中心),交易、登记、涉税窗口都人满为患。窗口排着长队,休息区也挤满了人,除了购房者办理交易、登记等业务,还有不少中介带着客户办业务。上午10时24分,记者取了一个号,显示为A395号,前面有350人等待办理业务。房产交易大厅工作人员说,28日叫了560多个号,平时每天放号在300个左右,人确实增加了不少。

记者随机问了几名办业务的市民,都是着急办理房子网签和过户的。一名中介经纪人说,他上个周五早晨6点半就来排队给客户办理网签,当天他到的时候,很多人把队排到了房管局大门之外,一楼到二楼的楼梯过道也挤满了人。一直到下午三点多才办完业务,交税窗口的人最多。着急排队的不只是中介,有一些市民因担心五一“营改增”实行后,会多交税款,也赶来扎堆办业务。

该工作人员说,“房产大厅不是一下子就火爆起来的,不能把排长队归结于某一个原因。”从春节过后,在各种利好政策的刺激下,大厅一点点持续升温,一直到了3月中旬前后,“营改增”的消息出来后,人数明显增加,但税负其实没增加。

“一个星期前,我们就把放号的时间提前到了早晨7点半。”济南房产交易大厅有关人士说,他们中午也安排了值班人员加班加点办理,下午推迟了下班的时间保证可以把当天取到的号全部办完。“我们正常是5点下班,但是最近这段时间都要忙到六七点钟。”中午12时左右,记者看到,大厅办业务的人数虽然比上午少了一些,但是每个窗口仍有人在排队。“其实真没必要这么早来扎堆排队,我们现在没有限号,只要取到了号,我们都会当天办理完。”

提示

全市还有9个网点可办理相关业务

济南房产交易大厅每天的放号量在五六百个,二手房网签量平均每天近300个,也就是说有近一半业务并不是二手房交易。对此,济南不动产登记中心有关负责人说,目前济南有10个不动产登记服务网点,大家没有必要都去经七路88号房产交易大厅扎堆办理。

该负责人说,全市不动产登记业务于去年12月30日全面展开,除设置市审批中心不动产登记服务大厅及经七路88号不动产登记服务大厅外,还分别在历下区、市中区等各区设了8个不动产登记服务点,这样算下来共有10个网点。具体来看,如果是办理二手房交易过户登记等,可以在经七路88号房产交易大厅办理。像房屋抵押、新房的初始登记等业务可以在站前街9号政务大厅办理。此外,新房小证办理、房屋拆除注销等业务可以在各区的网点办理。“没有必要扎堆在一个服务大厅,我们也会采取措施,做好市民的合理分流。”

此外,该负责人说,目前他们已经跟银行系统做好了信息联网,未来开具无房证明时也不用再跑来房产交易大厅,在银行就可以直接办理,这样会大大减轻房产大厅的人流量。

本报记者 喻雯



29日,济南房产大厦人满为患,大厅里等候咨询办理不动产相关业务的人挤满了整个大厅。本报记者 左庆 摄

“成交回暖,不代表房子就好卖” 利好叠加、营改增遭误读、中介鼓吹涨价引发市民扎堆

济南房产交易大厅排长队的消息让很多购房者不淡定了:为啥这么多人来扎堆凑热闹,非得在这个时候办业务呢?济南的房价又要大涨吗?如果现在不办,买房就会吃亏吗……为此,记者进行了深入采访。

本报记者 喻雯

【数据】

二手房日网签近300套,增加了三成

济南不动产登记中心统计数字显示,从二手房买卖过户来看,2月份过户的数量是1800套,截止到3月29日,过户的数量是3900套。从二手房交易的流程来看,买卖双方签订合同后办理网签,交完税款后再办理过户。“从网签到过户中间的时间差在一个月到两个月不等,有些贷款的市民还要看贷款的审批情况,这中间的时间就不好说了。”工作人员说,客观来说,3月

份3900套的过户量有一定的滞后性,也就是说这些房子不一定是3月份真正成交的。

比起过户的办理,网签相对更具有即时性。济南市房管部门统计显示,3月份平均每天(只含工作日,不包括周末)的二手房网签量接近300套。“成交量确实出现明显增加,市场也确实明显回暖。”房管部门有关人士说,2月份有春节假期,网签量不具可比性,3

月的网签比去年年底的时候多了近30%。

进入3月份来,在契税、首付比例降低、公积金贷款调整等多种利好政策的叠加下,二手房市场呈现出了明显的“小阳春”。“这些成交的增加,是政策叠加效应的一个释放。不论是刚需还是改善,需求量得到实现,成交量自然就上去了。”省城一资深二手房地产评论人说,房产交易大厅人多也主要是因此造成的。

【解读】

营改增后,150万的房子能少交3600元税

除了市场本身回暖和成交量增加外,济南房产交易大厅有关工作人员说,从排队办业务的市民来看,有不少人是对“营改增”误读引发的恐慌性购房,他们认为如果不在五一之前把手续办完,就会多交很多税款增加买房成本。“这种恐慌性购房的传染性很强,很多人的从众心理被激发出来,认为越早办越好。”该人士说,现在的问题是,政策已经明确了,但是很多人还是持怀疑态度,选择提前办。

“政策没有确定之前,11%税率的相关传言,确实一定程度上增加了

购房者的恐慌心理。”济南链家交易中心总监张海豹说,他们也确实接到很多客户的咨询,都想在5月1日之前办理完购房手续,这就出现了部分恐慌性购房的需求。

该人士详细算了一笔账,根据增值税的算法,需要先计算出销售额(不含税),销售额=含税销售额÷(1+征收率),应纳税额=销售额×征收率,比如一套售价150万元(含税,购买不足2年)的房子,最终增值税应纳税额为(150万÷1.05)×0.05=7.14万。当前营业税下是按照总价5%的税率征收,按照现行政策,

营业税应纳税额为150万×0.05=7.5万。营改增降税7.55万-7.14万=0.36万。

财税专家、山东财经大学经济研究中心主任潘明星分析说,在过渡期,二手房交易的增值税基本平移了现行二手房交易营业税政策,原有的优惠政策也延续。但由于营业税是按照含税销售额计税,增值税是按照不含税销售额计税,税负还略有降低。

济南市房产交易大厅有关人士说,购房者没有必要赶在五一之前扎堆办理业务,可以避开这个高峰期,根据自己的实际情况来办。

【行情】

房东心理预期偏高,挂牌价水分不小

“北上广深房价出现大涨,济南也快了,现在不买,肯定又涨起来。”购房者王女士说,她最近在看房,这是听到中介说得最多的话,在一定程度上加剧了王女士的恐慌:房价真的会暴涨吗?

省城一资深业内人士坦言,近日房地产刺激利好政策频出,确实有一些中介公司以此为噱头,利用购房者的心理预期以及当前市场回暖的现状,对政策以及市场做出了错误的引导,利用购房者“买涨不买跌”的心理,对市场造成了影响。

济南链家地产有关负责人说,他们3月上旬对全市100多家店面做过统

计调研,总体房价比2月下旬上涨了0.4%,以一套100万元的房子为例,也就上涨了4000元钱。

“市场确实出现回暖,需求量得到了释放,但是房子并没有大家想的那么好成交。”济南链家东新东都店有关负责人说,看房的客户确实多了,在目前的市场下,购房者尤其是有改善需求的人反而会观望,不会那么草率地定下房子。“现在中介多,经纪人也多了,房源也多,购房者可选择的余地是很大的,考虑的周期也加长,而且也会理性购房。”

对于市场上所说的价格火爆,该负责人说,这多是房东的心理预期

偏高,把挂牌价抬高,但这并不是最终的成交价。“部分价格离谱的房子也是有价无市,在一定程度上反而更不利于成交。”该负责人说,一般来说,成交价会比挂牌价便宜1万至2万元。

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗说,需求释放了,不代表房子就很好卖。3月份成交量增加是去库存的效果,但是市场还会有新的供应量出现,市场总体还是供过于求,短期内需求量消化得比较明显是正常的。但是未来很长一段时间内,需求量如何再被更好地激发,还有待考验。