

楼市政策密集调整

市民并未急着搭优惠“末班车”

见习记者 蔡玲玲 文/图



营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年

我市二手房交易影响不大

自“个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年”的政策出来后,从各大城市媒体的相关信息来看,二手房交易目前处于“井喷”状态。昨日,记者走访了我市多家房屋中介所和市房屋交易产权管理中心,却发现现场并无如其他媒体所描述的市民纷纷搭乘元旦之前政策“末班车”的人满为患的拥挤状态。

市房屋交易产权管理中心三楼大厅的保安告诉记者,这几天的办理产权手续的人流量跟之前相当,大概每天约 200 人左右。记者从该中心的办公室了解到,近日办理的登记房产权件数也并未受新政影响而激增,每日的登记

数据还是几十件。

湖滨花苑的一家中介所负责人介绍,10 月份之后,这两个月的二手房成交量并不高,11 月份二手房仅成交 2.5 套。另外,在该所登记的房源也并不多。“大概是受到新政策的影响或是对房价的不乐观,近段时间投资客变少了。”该负责人还告诉记者,但是房价并未因此受到影响。目前二手房的主流楼盘如之江花园、清泰小区等早就超出了 5 年的房龄,目前该类房型售价约在每平方米 1.7 万元左右。“也有少数的卖家,将售价底线稍稍降低了一两千元。”营业税优惠取消以及房贷收紧的政策将不可避免会降低二手

房的吸引力。

有业内人士分析,虽然目前有关二手房营业税免征政策已“定音”,即个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年,但有关营业税全额、差额的具体细则尚未明晰。他给记者算了一笔账。根据以前的计算方法,以一套房龄 3 年、评估价为 100 万元的房子为例,先前免交营业税;但是明年起,按照现有营业税 5.55%的比例全额征收,这套房龄不满 5 年的房子上市交易时将多交 5.55 万元的营业税。政府出台该政策,“主要是针对炒房、有意抬高房价,尤其是想短期线投机性交易的少部分人。”

有报道称二套房贷首付将提高至 5 成

我市银行方面表示未接到任何通知

21 日,有媒体报道,相关部门已制定调控政策,其中不但明确要求各大商业银行严格制定二套房贷利率,而且同时将二套房及多套房的商业贷款首付比例提高至 50%。

消息一出,引起媒体的广泛关注。新浪地产 22 日报道称,记者致电央行新闻处,新闻处处长白力对此新闻不予核实和解释,只称该新闻中涉及的消息源不是央行。虽然“二套房及多套房的商业贷款首付比例提高至 50%”的说法尚未得到官方证实,但有业内人士认为在重点城市极有可能会实施此类政策。

22 日下午,记者致电我市多家银行个贷部咨询,多位银行人士表示,目前尚未收到“二套房及多套房的商业贷款首付比例提高至 50%”的消息,二套房贷首付比例仍是不得低于 40%,利率按基准利率 1.1 倍的放贷标准执

行。

中国建设银行瑞安支行的一位工作人员表示:“对于商业房贷收紧是必然的趋势,但对于居民改善型自住房的贷款应该不大会改变。”中国农业银行瑞安支行的工作人员认为,在调整首付比例之前,应该首先明确“二套房”的标准界定,在未来相关政策的制定中,相关部门或许将出台更加细化的规定予以区分。不过据介绍,凡是有办理过按揭手续的房屋贷款在该行都被认定为二套房贷。

业内人士分析,一旦二套房贷首付比例提高至 50%,势必挤压楼市泡沫,相当部分楼盘将不再具有投资价值。“金融政策是调整楼市最直接有力的办法,目前国家支持的是自住型需求,打击的是投机性需求,而提高二套房的首付比例,能有效地打击投机性购房。”



链接:

近期调整的

楼市政策

1)个人住房转让营业税征时限由 2 年恢复到 5 年

2008 年 12 月 29 日,财政部、国家税务总局联合下发《关于个人住房转让营业税政策的通知》,文件规定,“自 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,个人将购买不足 2 年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过 2 年(含 2 年)的非普通住房或者不足 2 年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过 2 年(含 2 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。”

2009 年 12 月 9 日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议决定,个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年,其他住房消费政策继续实施。

2)国四条:变“稳定房价”为“遏制房价”

12 月 14 日召开的国务院常务会议,再提“遏制部分城市房价过快上涨的势头”,研究完善促进房地产市场健康发展的政策措施,提出四项调控措施:一要增加普通商品住房的有效供给;二要继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房;三要加强市场监管;四要继续大规模推进保障性安居工程建设。(值得关注的是,此次出现“遏制房价”措辞相比于 2005 年“国八条”、2006 年“国六条”时的“稳定房价”,或者之后的“抑制房价”,其语气较重,显示政府对于房价上涨容忍度开始降低。)

3)开发商拿地首付提高到 5 成

12 月 17 日,五部委联合下发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》,将开发商拿地的首付款比例提高到了 50%。