

“新国五条”颁布,这并非针对房地产市场的首次调控却引发了市场极大震动,洛阳市场有何反应呢?业内人士认为——

# 二手房或现交易潮 有望催热租房市场

核心提示

□记者 连漪

3月1日,国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》,就房地产市场相关问题提出五条意见(以下简称“新国五条”)。“新国五条”中最为犀利的莫过于个人售房将按转让所得征收20%个税的条款,一时间各种疑问纷至沓来:此部分个税会不会转嫁给买家?二手房限购会否推高新房价格?近日,记者走访了我市部分新楼盘和二手房交易市场。



重锤

(新华社发)

4

## 【专家分析】

### 短期内调控有力 长远房价整体难回落

河南科技大学管理学院院长席升阳认为,“新国五条”利也明显,弊也明显。

他说,提高二套房购买的门槛和交易成本,对于北京等一些二手房市场好于一手房市场的一线城市来说可能效果更明显,提高个税的方法无疑可以使二手房市场降温,使二手房交易回归理性状态,但从长远来看效果并不明显,对于洛阳这样的城市来说也并不见得是件好事。

“虽说二手房交易20%的个税由卖房者承担,但在实际交易过程中大多会转移到买房者身上,卖房者考虑的往往是净收入,因此增加了买房者的成本。”席升阳说,这种不通过改变供求关系,而是增加交易成本的政策不是长久之计,市场的供求关系得不到改善很难使房价下降。

当然,新政对投资性购房会有抑制,但对刚性需求者来说则是弊大于利。有很多出售和购买二套房的市民也是刚性需求,属于改善型,一方面出售房屋时,因要增加20%的个税,获利难免会减少;另一方面购买二套房时则面临着首付提高,利率上浮,购买成本增加的困境。

席升阳认为,从现阶段的政策来看,目前物价在上涨,老百姓的收入在增加,总体的趋势都是上升,从长远来看,房价整体回落的可能性不大。

## 1 【现状】新楼盘热度不减房价不降 小户型受欢迎

2日是新政颁布实施的第二天,上午11时许,记者在王城大道与古城路交叉口附近一个售楼处看到,里面几乎坐满了人。购房顾问林先生说,公司上午已经卖出了9套住房,整体看来市场并未受到新政的影响。“也有不少市民询问新政策出台房子是否降价之类的问题。”林先生说,目前尚未接到公司的有关信息,不过以他个人的销售情况

来看,目前房子卖得很好,公司降价销售的可能性很小。

不过,新政关于二手房交易所得的个税提高至20%的规定还是对一些投资性购房者产生了影响。

昨日,记者与戴女士一家共同参观了该楼盘一处样板房。这是戴女士第二次来这里看房,此前她看的是90平方米左右的两居室。戴女士说,看到“新国五条”后她和爱人决定

改变计划,一旦二手房交易征收高额个税,他们的房子交易的收益就很小,不如当“包租婆”划算,于是他们准备花一样的钱购买两套40多平方米的房子用于出租。

随后,记者电话咨询多个新楼盘的售楼部,购房顾问均表示,除了交全款优惠,暂时没有其他优惠措施。目前,购买小户型的以外来务工人员和投资性购房者居多。

## 2 【短期】地方细则出台前 二手房或有议价空间

“新国五条”要求,各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外),要按照保持房价基本稳定的原则,制定本地区年度新建商品住房(不含保障住房)价格控制目标,并于一季度向社会公布;市、县人民政府应于一季度公布年度住房用地供应计划。

记者昨日从市房管局获悉,适逢双休日,尚未接到市政府有关通知,接到通知后会尽快研究制订相应计划。

事实上,无论地方细则何时出台,关于二手房个税征收办法的调整似乎是板上钉钉的事儿了。记者从多个房产中介公司了解到,两天来,每天都能接到数十个电话,咨询二手房交易政策,不少市民甚至开始催促中介尽快将房子放盘。

浙联地产负责人夏雨表示,此前二手房个人所得税的征收额度为房价总额的1%或者差额的20%,但是由于差额的20%往往高于总额的1%,所以大家几乎都按总额的1%缴

纳。“新国五条”明确将二手房个税调整为交易所得的20%,以一套原购房价30万元,出售价50万元的二手房为例,交易个税为4万,这部分钱无疑会增加交易成本。

夏雨认为,在地方细则出台前的空档,可能有大批搭末班车的市民将手中的二套房、三套房紧急抛售,短期内二手房市场可能出现一个井喷式的交易潮。在市场供应量急剧增大的情况下,二手房的议价空间可能会增大。

5

## 【市民期盼】

### 刚需群体购买二手房能够免税

席升阳的观点得到了不少市民的拥护。市民金先生来洛工作两年了,他通过中介看中了一套二手毛坯房,总房价约53万元,本来打算通过公积金贷款买了当婚房。按照老政策,他缴纳30%的首付只需要15.9万元,而如果按照新政策,该套住房原房价为27万元,金先生还要缴纳5.2万元的额外费用,这也意味着金先生的首付比已接近40%。

金先生认为,对他这种用于自住的刚性需求购房者应该区别对待,免收卖房者的个人所得税。

采访中,认为应该差异化执行新政的市民不在少数,多数市民认为,除了以买房者的需要来界定是否收取高额个税,经济适用房、房改房等特殊房源出售时也应该区别处理。

## 3 【长期】后“新国五条”时代,二手房遇冷,新房价格、房租将玩“双升”

业内人士白松潮分析指出,从长远来看,一旦我市的具体实施细则出台,对二手房市场无疑是个重击。

白松潮说,二手房之所以被市场接受,主要是因为价格上的优势,一旦二手房交易个税新政开始实施,卖房者以获得最大收益为目的,一定会将这部分费用转嫁到购

房者身上,此时二手房价格将与新房价格不相上下,其优势也就荡然无存,二手房交易量大幅萎缩将是必然的。

业内人士张永波认为,二手房交易的低迷会将刚需类购房者推到新楼盘市场,市场购买热情的高涨极有可能推高房价,如果没有其他的抑价

措施,新房极有可能出现回涨;而一些年轻人或低收入人群购买住房难度再次加大,租房将成为必然之举,大量租房客的出现无疑会推高租房价格。

因此,业内人士分析,从长远来看新建楼盘和租房市场都会呈现价格上涨趋势。