



新“国五条”市场激烈反应,本报记者采访住建部部长姜伟新:先执行一段时间再看



本报记者采访住建部部长姜伟新

这几天,新“国五条”已经超过“雾霾天”,成了两会记者提问的“最热词”。住建部部长姜伟新昨天在政协驻地、北京友谊宾馆两次遭遇记者围堵。面对星报记者关于“房价是否会越调控越高”的问题时,姜伟新表示“文件刚发,要先执行一段时间再看”。

3月1日,国务院发布“国五条”细化文件,一时间成了大家最关注的话题。恰逢全国两会,多位代表、委员都对“国五条”细化文件发表了自己的看法。而作为全国政协委员的住建部部长姜伟新,只要一露面,提问简直可以用“狂轰滥炸”来形容,并且一定都离不开“国五条”。

3月4日,姜伟新在北京友谊宾馆参加中共界别政协委员联组讨论。中午时分,姜伟新刚走出会场所在地,包括本报记者在内的十多位记者一拥而上,将姜伟新团团围住。姜伟新试图躲开记者,却还是没办法冲破“包围圈”,只得在各种录音设备、照相机、摄像机的包围下走下楼梯。

“姜部长,今天的市场反应比较激烈,您预计到了吗?”“现在地产股、银行股都在跌,您怎么看

这个问题?”“可不可能出现越调控越高的问题?”对于记者提出的多个问题,姜伟新只是一直挥手挡开各种录音设备,并奋力往前走。

“现在文件刚发,我们先执行一段时间再看。”在本报记者的再三追问下,姜伟新终于打开金口,表示要先调控一段时间后再看市场反应。见记者还在发问,已走到车门前的姜伟新表示:“感谢大家关注这个问题”,就不再作答。

记者随后追问国家今年对房价上涨的容忍度是多少,姜伟新则没有作出正面回应,只是回答“你们自己去琢磨这个问题”。

这不是姜伟新第一次被围堵。3月2日下午,姜伟新在驻地停车场一露面,即遭到记者“狂轰滥炸”的提问。不堪重负的姜伟新频频向记者

讨饶,希望大家不要再问了。他当时表示,对控制房价有信心。3月3日下午,记者“如法炮制”,又在停车场等到了姜伟新。这次他远远地朝记者一鞠躬,在工作人员“护送”下迅速上车。

而在昨天下午的中共界别政协委员小组讨论会上,或许是心有余悸,姜伟新这次戴上了墨镜,却仍然没有摆脱被围堵的“命运”。

当被问及为什么会在两会前夕推出“国五条”、会不会损伤购房者利益时,姜伟新表示无论楼市新政何时出台,都会损伤一部分人的利益。“这个政策不可能让十三亿人都满意,只能符合大多数人的利益,符合长远利益。”他同时表示,出于对普通购房者的利益保护,“十二五”期间将继续推进保障房建设。 特派记者 李皖婷 文/图

相关链接

律师“辟谣”: 避税全攻略无用

针对昨日网上的一些避税全攻略,如“离婚什么的弱爆了,不但避税而且无视限购。买方先把房款给卖方,卖方按房款打欠条给买方,以房产做抵押。然后买方以卖方欠款不还起诉到法院,卖方承认欠款,表示无力偿还,愿意以房产抵偿,最后买方拿着法院的判决书去房产中心过户,不论是否限购,都可以过户。”

安徽国天律师事务所主任高明生律师认为,刻意避税是违法的。在法律上有逃税罪、有漏税罪,轻的罚款,重的追究刑事责任。现在追究的力度小,并不代表没有。目前,社会上存在离婚避税的个案,但不是普遍现象,在拆迁过程中也有这种现象存在。

如果离婚,进行财产分割,确实可以不交税。但如果通过法院审判而逃税,是行不通的,因为房产一旦过户,还是要交税。

个人销售房屋现行政策

1. 营业税

个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税。个人将购买超过5年(含5年)的非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5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。个人销售非住房以全部收入减去购置或受让原价后的余额为营业额差额征收营业税。

2. 城建税、教育费附加、地方教育附加

这三种税费是营业税的附加税费,在缴纳营业税时同时缴纳。城建税根据房屋所在地按缴纳的营业税额分别适用7%、5%、1%的税率,教育费附加适用3%、地方教育附加适用2%的征收率。

3. 印花税

个人销售住房暂免征收印花税。个人销售非住房则按“产权转移书据”税目按成交价的0.5%缴纳印花税。

4. 土地增值税

个人销售住房暂免征收土地增值税。

5. 个人所得税

个人销售房屋以其转让收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额,按照“财产转让所得”项目适用20%的税率缴纳个人所得税。个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。“家庭唯一生活用房”是指在同一省、自治区、直辖市范围内纳税人(有配偶的为夫妻双方)仅拥有一套住房。

本组文字除署名外,均由记者 任金如 丁林/文 李超钰/图

新房市场或将升温

市场

买房人转变“目标”

尽管刚出台的“新政”,最大亮点是针对二手房交易按差额20%征税,但是,对看新房的市民来说,新政并非与自己毫无关系。

在省城长江东路某证券公司工作的陈超告诉记者,婚后由于工作较忙,再加之抱有房价会降的想法,买房子的事一直没定下来。“从年前就开始看,到现在一直没找到顺眼的房子。”陈超说。

然而,眼下“新政”让陈超买房的想法又进了一步。“这次新政重点在二手房调控上,这样可能会把一些刚需的人‘逼’到新房上来”,陈超介绍,“担心新房房价会因此被推上去,还是早点出手吧”。

打算今年完婚的鲁加龙原本计划购置一套二手房,但“新政”下来后,鲁加龙不敢看二手房了,原因很简单,他担心手续办着办着,合肥的细则下来。“不知道到时候是什么政策,还是先看看新房吧”。

新房来访量见涨

“最近几天,是客户的敏感期,他们的购房热情高涨,来访量很大。”省城临泉路某在售楼盘相关负责人小孙介绍说,“新政”一定程度上造成了购房者的政策性恐慌。

虽然具体数据统计没有出炉,但小孙明显感觉到最近几天成交量、来访人数等见涨。“成交客户,相比之下,决策拍板的时间更短了”。

省城长江西路某楼盘经理小李,这几天也忙得不可开交。据其介绍,她们现在在“抢时

间”:“赶在合肥细则出台前,尽可能促销跑量,能跑多快跑多快”。但对于“新政”可能对新房带来的刺激,小李称,目前大多客户仍在观望,也许经过一段时间的累积和舆论导向,刺激性作用能显现出来。

其实,记者在采访中也了解到,买房人在忐忑,开发商也好不到哪儿去。“不知道政府会出台什么样的具体细则,我们也很担心会影响到销售。”小孙说。

观点

或“点燃”新房市场

昨日,合肥学院房地产研究所所长朱德开在接受记者采访时表示,“新政”完全有可能“点燃”新房市场。二手房征20%的个税,从政策的本意来看,是为了打击投机性需求,抑制二手房房价。对于刚需型人群而言,二手房交易成本的上升,使得新房交易成本相对较低,这样有利于刚需者转向新房。

“选择二手房主要考虑的就是总价小等因素,但高个税可能导致的价格上涨,房主不会买单,若转移到买方身上,势必会造成选购二手房还是一手房之间的权衡。”朱德开表示,“目前来看,这个政策对新房市场有促进作用,但,具体效果如何还得日后观察”。

朱德开也说,“一刀切”式的“新政”也容易误伤到改善型需求者。

对于“新政”,地产评论人陈宝存也表示,政策五年前就已经有了,只是执行环节上的困难,基本选择了“房价总额的1%”。“目前来看,新政可能会催涨新房的成交,二手房将陷入一定阶段的低迷期”,陈宝存说,但对于一

些大城市来说,新房离市区较远,配套跟不上等因素,一定程度上或会导致市区内租房价格的上涨。

研判

限购会不会扩容?

按照“新政”规定,对已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市,限购区域应覆盖城市全部行政区域;限购住房类型应包括所有新建商品住房和二手住房。

而众所周知,合肥的限购目前只在主城四区,未来,滨湖等地是否会进入限购区域?对此,朱德开表示“有可能”。他解释称,滨湖等地已属于合肥的城市区域,而市区的限购政策也应该做到统一。

租金涨跌暂不好说

“新政”将对租房市场产生什么样的影响?合肥顺驰房产凌乐经理表示,短期来看,租金等不会变动,但从长期看,租金究竟是涨是跌,现在还不好说。

在采访中,不少市民担心,高个税会不会导致二手房纷纷被“惜售”,转售为租,造成市场上出租房源增加,从而致使租金下降?凌乐说,从供求关系的角度来说,这种担心有一定的道理。

但是凌乐也提醒称,现在还有一种情况就是,细则出台之前的短时间内,二手房出现抛售现象或者二手房完全被“雪藏”,造成市场上房源紧张。“这样的话,很可能推动租房市场上租金的上涨。”他表示。