

《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》 未满足5年二手房交易全额征税



房地产人士认为,新政策对二手楼买卖的影响最大。时报记者 黄亦民 摄

点评 估计难真正抑制广州高涨的房价

国家人事部特聘西部大开发经济顾问、中国社会科学院研究生院副院长张启人教授说,这个《意见》的出台,势必会引导广州的楼价往更健康、更积极的方向发展,但估计难以真正抑制广州目前高涨的房价,因为目前广州楼市的发展算是比较健康的。张启人教授说,这个《意见》其真正地目的是为了抑制那些违法的开发商,是希望把现有的房地产资源盘活。

《意见》的出台照顾了低收入者,给低收入者带来了实惠,比如《意见》中规定“对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定”,就充分地考虑到低收入者的,毕竟现在的这个社会,处于这个消费水平的群体还比较多,能一次性买得起房子的人还是少数;再比如,《意见》中规定“个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时按其售房收入减去去购买房屋的价款后的差额征收营业税”,是为了防止炒楼,炒楼的形成势必抬高了楼价,楼价抬高了,市民买房的压力也就大了,当然,这种规定的出台,炒楼还是会存在,但不会这么凶。所以从这些方面来看,《意见》是考虑到了低收入者的利益。张启人教授说,其实,炒楼真正欺负的是低收入者。

《意见》中提到要明确新建住房结构比例,自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。对于这样一个规定,对老百姓还是有好处的,因为大部分人还是需要这种房子,也只能买得起这么大的房子。当然,这个规定里边同时照顾了两个群众的人,一是普通老百姓,一是富裕的人,但由于富裕的人在这个社会中还是少数,所以《意见》里边提到套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。

《意见》中规定,从2006年6月1日起,对购买住房不足5年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时免征营业税;个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时按其售房收入减去去购买房屋的价款后的差额征收营业税。这一点对没有钱的人是不利的,因为很多工薪阶层干了很多年后终于买了一个房,但由于突然的工作变动或是其他什么原因,临时要换一个地方,如果不把原来的房子卖掉,一时又买不起第二套,所以这一点只能在一定程度上限制开发商的炒楼。

时报记者 张玉琴

税务 效果如何需看具体配套措施

《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》中声称,为进一步抑制投机和投资性购房需求,从2006年6月1日起,对购买住房不足5年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税,个人购买普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时免征营业税;个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时按其售房收入减去去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

昨日,就此问题,记者咨询了广州市地税局的有关负责人,他表示暂时还没有收到有关的文件,但是一旦收到会严格按照国家的有关政策执行。

对于这个《意见》的出台,不少税务专家表示,是利是弊暂时还很难说,要看具体的组合、配套措施是否合理。广东商学院财税系副主任姚凤民表示,“对市场的影响肯定会很大,但是

具体是会像去年一样逆市上升,还是会下降,还是要看具体的配套措施。如果从市场上的反映来分析,应该是在6月1日之前,形成一股抢购的风潮,交易量猛增,6月1日之后,市场会保持一段观望期,形成市场交易的低潮。如果相关的执行政策配套好,房价就会下降,如果房地产的发展结构不改变的话,楼价还会继续增长。

广州市天源税务师事务所的负责人李莹女士也表示,一旦政策公布,自然会造成一些业主把房屋收回通过出租的方式投资,从目前的市场来看,这种情况也确实存在。从去年6月1日,公布了两年内的二手房转让要交全额营业税的消息之后,二手房源马上减少了30%,两年内的房屋都是通过出租的方式投资,或者直接把这部分税费转嫁给买主,一定程度上也造成了二手房价的上涨。

时报记者 叶静 田桂丹

地产 二手房影响大 楼价或会降低

对房地产新政,广州市光大花园房地产开发有限公司董事副总经理陈洪志认为,目前市区土地比较贵,发展商不愿意开发中小户型,政府通过一定方法来加大中小户型在市区的供应是未可厚非的。

但是,《新政》里所明确规定的“自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。”对已经出让又未动工的地块开发不公平(比如刚刚拍卖的种猪场地块),肯定会带来新的问题。

不过,如果《新政》真的得到认真贯彻执行,一年后中小户型的供应量将毫无疑问地得到加大。

他表示,综观整个《新政》对楼市的长远发展还是有好处的,会使“平均房价”得到回落,中小户型将会成为市民的主要

居住户型。其实,不管政府推出多少《新政》,发展商所推出的产品只要有特色的、市场需求的,就会立于不败之地,就会得到市民的追捧。

一不愿透露姓名的地产人士则认为,造成目前广州楼价高企的原因有很多,其中发展商偏爱开发大户型、产品结构不合理是比较值得关注的。现在,政府针对这种开发风气进行打压是一种十分正确的做法,也有利于普通市民买房、降低楼价。

从《新政》的具体内容来看,政府出台的《新政》比较有针对性,一针见血。从楼市的长远发展来分析,《新政》所造成的作用是正面的,但短期内会对楼市产生震动,发展商的开发模式会受到一定考验,利润会变得比较合理。由于未来开发将会集中在中小户型,产品结构比较相似,所以市场竞争将会变得更加激烈。

时报记者 苏华俊

银行 房贷业务 短期将受冲击

根据《意见》,不论是首套住房还是多套住房的首付比例都要提高至三成以上,政府部门显然采取了“一刀切”的强硬措施,而放弃了以前的“温和”态度。

中行广东省分行房贷处有关人士指出,房贷首付一旦提高三成以上,缩量购房者的资金链条,将严重打击超前消费购房者以及炒房者的信心,部分楼市的不理性上涨将得到抑制。

《意见》还透露,商业银行将严格房地产开发信贷条件。为抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源,对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的

房地产企业,商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业,要按照审慎经营原则,从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对空置3年以上的商品房,商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

民生银行有关人士则指出,在一段时间内,会对目前银行住房金融业务构成一定影响,对银行的按揭业务特别是期限较长的按揭业务会有一定抑制,但更多的还是政策对于银行和购房者心理层面上的导向与暗示,因为目前要求三成首付按揭的银行已经非常普遍了。

时报记者 袁峰

预测 下半年房价涨幅在10%左右

在昨日的一五一楼市及房地产市场走势分析研讨会上,广州市房协会长陈敦林预测,广州下半年的楼市升幅会在10%左右浮动。另外,光大地产副总经理陈洪志还在会上提出,不能把房价作为房地产的唯一考量标准。

广州楼市实际推盘量少

据研讨会协办单位合富地产统计,广州五一楼市情况的开发商广告推广力度比以往明显减弱,优惠折扣的活动增多。据统计,在五一期间广州有90%的在售楼盘都

做了活动推广。其次,从供应量来说,广州五一可售一手住宅达到107个楼盘,约有25000套房,但实际推盘量只有总货量的75%。从地区来说,天河最多,五一有6157套房推向市场。

从价格来说,5000元每平方米的房很难在广州找到,五一成交的楼价主要集中在7000~8000元每平方米。8000元每平方米的房子主要分布在东山、天河。根据我们对买家的调查,五一买楼者多属于二次置业或投资者。

从地区来说,海珠区近三成新货没有在黄金周开

卖,造成供应缩减,5500元每平方米的楼盘几乎绝迹,6000元每平方米以上的楼盘占总供应88%。天河可售货量比较多,价格也上涨得比较明显。番禺在五一期间,价格集中在5500元每平方米左右以及在7000~1万元每平方米之间。白云区的可售单位量有所下降,楼价继续大幅度上升。价格上涨较快的楼盘主要集中在白云大道、同和一带。

下半年楼市总体显平稳

陈敦林则预测,广州下

半年的楼市升幅会在10%左右浮动。他表示,如果对下半年广州的楼市的走势情况做一个预测而且预测的准确是很难。但2005年初广州房协曾做过一个预测,2005年的楼市涨幅在5%左右,1到5月份一直上不去,都在1%、2%、3%左右;但到去年底全年升幅10.76%,省里预测升幅3%,结果也大大突破了3%。

陈敦林个人认为,“广州下半年的楼市总的来势是平稳、健康、有序的”,升幅在10%左右的上下浮动。

时报记者 田桂丹 苏华俊



《意见》出台后,能否改变部分市民望楼兴叹的局面还有待观察。时报记者 黄亦民 摄