

适时调整二套房贷 严禁发放三套房贷 个人售房征 20% 个税 专家分析

## 沪版“国五条”精确打击“炒房族”

本报记者 金志刚

专家解读

开发商对调控  
已有紧迫感

“国五条”上海细则昨天落地,对上海楼市会产生什么影响?记者上午采访了复旦大学房地产研究中心主任尹伯成。

尹伯成表示,总体来说新的东西不多,有的细则尚待明确。比如,对大家关注的 20% 个税的问题,没说什么时候开始执行,相关内容还没有细化。比如,对于一些特定的对象,如以前单位分的房改房、市民动迁房,并没有明确征收的标准。有的房改房,可能当时买下连 1 万元都不到,现在出售按市场价,如果照 20% 交税,就不太合理,因为它本身包含单位补偿的福利,征这么高的税就有些重了。建议是否对房改房与动迁房等特定对象的交易,征收较轻的个税。

对于第三套房贷,尹伯成说,其实上海有些银行以前也是基本上不贷的,只是这次政策明确了这点,这对那些“炒房族”是精确打击。

谈到调控细则对上海楼市房价的影响时,尹伯成认为,首先要看政策何时开始真正实施,因为现在并未明确时间节点。预计细则施行后,上海二手房市场成交量会变得清淡一点,一手房市场则会相对活跃一点,但新房价格也可能只会稍涨,不会大涨。房地产开发商可能会相应调整计划,会重点开发中小套型的普通商品房。

对于普通市民的购房刚性需求,尹伯成主张他们再等一等,因为细则并不是很明确,楼市会如何变化尚待观察。总体而言,他判断上海房价现在已是“天花板”水平,再向上涨的空间已经很小,相反倒存在一定的下调空间。对普通市民来说,就算每平方米便宜个 100 元,总价也能优惠近万元,不必心急。

以往楼市调控并不是太给力,对于此次调控,尹伯成觉得这次恐怕“不会落空”。

他说近来开发商推盘的积极性很高,因为对市场前景担心不得了。国务院已明确要建立调控“长效机制”,明年 6 月底前要建立不动产统一登记制度,这表明物业税还是要搞的。开发商其实已经对调控有了紧迫感,因此普通市民不必太急着出手。

本报记者 刘珍华

## “国五条”上海细则摘要

**明确 2013 年度本市新建商品住房价格控制目标** 根据本市居民人均可支配收入增长等经济社会发展目标、物价水平,2013 年度本市新建商品住房价格控制目标为:按照保持房价基本稳定的要求,切实贯彻落实各项房地产市场调控措施。

**坚决抑制投资投机性购房** 要继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好首套房贷款的首付比例和贷款利率政策;严格执行第二套住房信贷政策,重点强化对异地、外籍、离异、低龄人群等借款人的贷款资格审查,不得向不符合信贷政策的

今天上午,房地产交易中心人头攒动,沪版“国五条”细则“靴子”落地让许多市民前来赶乘“末班车”。交易中心工作人员称尚未接到通知,市民则在疑惑中抓紧提交申请。针对此次细则,记者采访专家解读认为“有的细则尚待明确”。比如,对大家关注的

20% 个税的问题,没说什么时候开始执行,相关内容还没有细化。比如,对于一些特定的对象,如以前单位分的房改房、市民动迁房,还没有明确征收的标准。而第三套房贷措施,此次细则更加明确,对“炒房族”将起到精确打击的效果。



今天浦东新区房地产交易中心张杨路受理点,大批市民排队办理二手房过户

本报记者 楼文彪 摄

## 业内观点

## 上海限购审核更加严厉

对于新出台的沪版国五条,上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭提出了 4 个观点:1. 房价目标:基本稳定。严于 2011 年的不超过 GDP 增幅。当前上海房价涨幅是四个一线城市中最小,故最易达标。2. 二套房贷首付与利率皆可能提高,留有预案,房价不听活则棒落。3. 所得税与北京口径一致,能核实原值的依规征 20%。4. 限购审核更加严厉,上海早就对本地单身限购一套。

## 一手房售价会有一定上浮

上海盘古房地产有限公司总经理宋海认为,规定中对二手房严格按照转让所得的 20% 计征,侧面来看对一手房市场是一个利好,让一部分原本想购买二手房的客户为了避税改买一手房。他预计一手房售价会有一定的上浮空间,但不会暴涨。另外,宋海提出,细则中对于征收个税还留有一定的空间,目前 90 年代以前的房屋无法查到原值,具体如何操作,还需要进一步细化。

## 将直接影响二手房交易量

汉宇地产市场副总经理孙文勤表示,在上海细则未落实时,前段时间包括本周末购房者仍在赶末班车,抓紧时间过户,3 月二手房成交量或将突破历史新高。不过,上海细则此时落地后,影响购房者预期。由于 20% 的税,购房者担心房东转嫁到买家,购房成本增加,或转战新房市场,4 月起二手房交易量将下降,显现冷清局面。

## 国五条、沪版细则、2011 年沪九条之间的对比

国五条	沪版细则	2011 年沪九条
继续严格执行商品住房限购措施。已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市,进一步完善现行住房限购措施。	进一步严格执行国家和本市的住房限购措施和相关操作口径。各部门完善住房限购措施的操作流程。	上海户籍家庭限购 2 套房,外地户籍能提供 1 年社保证明的限购 1 套房,此后进一步规定外地单身限购。
继续严格实施差别化住房信贷政策,进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。	要继续严格实施差别化住房信贷政策,适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率。	二套房贷首付比例不得低于 60%,贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。
充分发挥税收政策的调节作用。对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,严格按转让所得的 20% 计征。	通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,依法严格按照转让所得的 20% 计征。	无相关规定。

新民图表 戴佳嘉 制图

保证普通商品住房、保障性住房土地供应,一季度公布全市年度供地计划。

**加强市场监管,查处违法违规行** 要严格执行商品房预售各项制度规定,房屋管理与价格主管部门要加强配合,进一步严格执行“一房一价”、明码标价,商品住房销售方案备案审核等规定。对预售方案报价过高且不接受房屋管理部门管理指导的,可暂不予受理销售方案备案、暂不核发预售许可证。对擅自超过备案价格销售,违反明码标价、“一房一价”规定的,采取暂停网上签约等措施,并依法严厉查处。

来源:《关于本市贯彻〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉的实施意见》

## 京渝细则

**京版** 自 3 月 31 日起禁止京籍单身人士购买二套房;严格按个人转让住房所得的 20% 征收个人所得税,出售五年以上唯一住房免个税;进一步提高二套房贷首付比例,新旧政策以存量房买卖合同网签时间为准。

**渝版** 主城区房价增幅低于人均收入增幅;严格执行第二套住房信贷政策,暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款;抑制投资投机购房,对能核实房屋原值二手房,严格按转让所得的 20% 计征。

现场直击

## 市民争赶二手房过户“末班车”

沪版国五条实施细则昨天晚上已“靴子落地”,但细则对于房地产市场的影响却远没有“尘埃落定”。由于沪版国五条并没有明确从哪天开始实施,大量房产买卖者今天还是到各房地产交易中心办理过户等业务,许多人一边“办着该办的手续”,一边还在疑惑自己是否还能搭上“末班车”。

## 市民疑惑 不知今天是否还能赶“末班车”

今天上午 10 时 30 分许,记者赶到位于德平路张杨路口的浦东新区房地产交易中心张杨路受理点,只见大门外就聚集了大批市民,偌大的一楼交易大厅内人山人海;而在二楼的税务业务东西两厅,也在大排长队。粗略估计,这个交易中心今天上午聚集了两千人以上。

记者询问了十几位市民,他们绝大多数是来办理二手房过户的。一位姓叶的房产中介说:“也不知道今天是不是实行老办法,但谁也不肯放过一丝‘希望’,有些人是办别的不急的业务,一看这阵势,转头就跑了,留下来的这么多人都想省笔钱吧。”而记者楼上楼下跑了个遍,也找不到可以提供咨询服务的工作人员。

而稍早的上午 8 时 30 分许,记者在中山北路 2930 号的普陀区房地产交易中心见到的情形要好一些,虽然等着 8 时 45 分开门的人也有约 150 人,但排在较前的一位女士说:“今天比昨天少了一半的人,我昨天就来过,大概有七八百人吧。”

记者向普陀区房地产交易中心的税务咨询员询问“新政何时开始实施”,对方笑笑:“对不起,我们还没接到通知,今天可能还是按照老办法吧。”

## 买家担心 细则依然留有一些“不细之处”

在沪版细则发布前,上海二手房市场异常火爆,过户潮、离婚潮等现象也令人瞩目,新房市场同样升温,3 月成交在前 21 天就已经破百万平方米。而从今天上午记者的探访来看,由于新政确切开始实施的时间还不是非常明朗,因此试着赶末班车的人依然不少,而人们心中关于沪版国五条的疑问也还是很多。

关于严格征收 20% 个税一项,沪版细则里并没有如京版细则那样提到“对满五年唯一住房免税”,而且买家普遍担心,一旦严格执行征收 20% 个税,二手房卖家可能会将税负转嫁给购房者,如何证明税费是由卖房者缴纳,而不是转嫁给买方?最近疯狂看房但依然没成交的市民赵栋很担心:“没有 20% 个税的时候,上海就有很多二手房要求‘到手价’,就是卖家一分税负都不承担,今后这种‘到手价’会不会涨高?”

对此,中国社科院经济研究所研究员、经济学家袁钢明的观点是,细则应该要求卖家出具税费缴纳证明,包括对卖家临时改变住房售价行为的细化规定——这些恐怕还要等待税务部门继续细化细则,且由各区县房地产交易中心具体操作、执行。