

# 二手房调控:利好三月新盘

二手房交易成本的提高,将部分购房者推向新房市场,给三月上市的刚改楼盘带来机会。

## “末班车”效应释放 二手房市场或快速降温

3月1日晚上,张女士突然接到了二手房中介人员打来的电话,说新国五条细则出台,按照细则,自己要买的二手房有可能要多交50万元。因为按照20%缴纳个人所得税计算,卖家需缴纳的50多万元税金,要由张女士来承担。中介打来电话就是催促张女士赶紧完成所有手续,争取在细则实施前完成过户。

对于按照20%缴纳个人所得税,市场反应为何如此强烈?根据此前规定,“普通住宅按照房屋成交价的1%或转让所得20%计征;非普通住宅按照房屋成交价的2%或转让所得的20%计征;自有住房如满5年且为个人唯一住房的可免征个人所得税。”以一套买入价100万元的房屋为例,如果卖出价为150万元,则按照此前规定需缴纳1-2万元个税,而按照新国五条细则,则需缴纳10万元,两者差距明显,由此,二手房交易增加的成本也非常可观。

事实上,新政出台后,各地房产交易中心都出现了人满为患的现象,赶来加急过户的购房者络绎不绝。

根据上海中原地产300家门店反馈,最近二手成交活跃,很多客户都想搭“末班车”,在细则出台之前搞定交易,免去高昂的税费。

同时,大幅提高的二手房交易成本,或使二手房市场遭受重创。中原地产研究中心预计:3月,排除政策末班车影响后的成交量将会大幅回落,而二手房价格上涨势头亦会止步。

克尔瑞评论员杨晨青也表示,“因税费而涨价之后的二手房源恐怕更加无人问津,以此来看,二手房市场热度在本次新政后将快速降温。”

## 购房成本加重 刚需转投新盘

目前,从新国五条细则推出的影响来看,对于投资投机需求的调控增强。同时,也有业内人士表示,由于供求不平衡,购房者多处于“弱势”一方,多增加的交易税负或转嫁购房者,刚性需求可能被“误伤”。

二手房交易所得税从征收的细则,对于新上海人李先生来说,多少有些无奈。李

先生在上海打拼已有些时日,好不容易攒了些钱,准备买房子。“我的选择范围比较小,目标锁定在一些上世纪九十年代的小户型老公房上,本打算再凑点钱,就买房子付首付了,但现在看来,希望变得有些渺茫。”

对于李先生而言,在短时间内买到二手房并无可能,但等细则实施后,面对可能十几万元、甚至二十几万元的卖方所得税转嫁,李先生觉得原来的买房计划已不再现实,他现在开始着重考察郊区的轨交新盘。

根据上海中原研究咨询部数据,上海二手房市场中使用二套房贷客户比例为7%。由此可推断,在二手房交易中,刚需客大量存在。而此次新规明显提高的卖方成本,继续向买方转移的可能性较大,对此,中国指数研究院分析人士表示,这一政策短期内可能会造成:首先,二手房交易成本和购房者负担进一步加重,将在短期内大大影响市场交易量;其次,购房者趋向新房,可能在未来加剧新房价格的上涨。

## 市场反应强烈 专家呼吁差别化对待

在细则对于个税的从严执行中,满五年且唯一的住房成为市场关注的焦点。之前有规定,“自有住房如满5年且为个人唯一住房的可免征个人所得税”。涉及这部分房源买卖的群体大多对于房子都有较为刚性的需求,而从目前的信息来看,细则并未对此有更具体的说明。

对此,财政部财科所所长贾康就在接受相关媒体采访时表示,“20%个税政策的实施细则应该尽早清晰化。”对刚需、改善性需求的购房者应该实行“定向宽松”,不同城市附加上不同政策,避免在楼市调控中“误伤”刚需。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭也认为,“针对个人所得税,该尽快给出明确的、具体的说法,应充分考虑到差别化对待,保护购房者利益”。

“目前的细则效果在供不应求和供过于求的市场中会表现出两种走向”,上海中原地产研究咨询部总监宋会雍如是称。同时,他还称,“一手房市场则相对无碍,并有望从中获益,迎来大量从二手市场转出的购房者。”

但也有分析认为,本次调控对市场最主要的影响在于市场预期转向,如果二手房市场陷入冷清,其情绪波动一定会传导至一手房,从而导致购房者预期受抑,带来市场的波动。

截至笔者截稿前的消息,住建部副部长齐骥近日表示,针对新的国务院调控的文件,一个星期内会有详细的信息解读。而各地方的调控目标需要各地方政府制定并发布,预计三月底地方政府细则将会出台。

## 部分3月预开刚改楼盘

### 浦发御园

板块:浦东三林  
主力户型:85、109、120-130 洋房

### 乾耀东港

板块:浦东临港新城  
主力户型:88-90 平米

### 毕加索小镇

板块:浦东唐镇  
主力户型:90 平米小3房

### 棕榈滩海景城

板块:奉贤海湾  
主力户型:80 平米1房,90 平米2房,127 平米3房和153 平米4房

### 万科中环国际城海上传奇

板块:浦东花木北蔡  
主力户型:85-145 平米精装公寓

### 日月光伯爵天地

板块:嘉定新城  
主力户型:92-137 平米

### 嘉宝梦之湾

板块:嘉定新城  
主力户型:77 平米1房,98 平米2房,122、136、140 平米3房

### 天居玲珑湾

板块:嘉定新城  
主力户型:精装 85-91 平米

### 保利星海屿

板块:嘉定新城  
主力户型:210-320 平米大平层

### 莱英北郡

板块:嘉定安亭  
主力户型:90 平米2+1房,140 平米

### 远洋香奈

板块:宝山杨行  
主力户型:2房80 平米,3房98 平米

### 聚丰福邸

板块:宝山大华  
主力户型:80-90 平米

(数据提供 德佑地产)

## 价格倒挂将重现 提早行动看新盘



摄 张宇

二手房交易征收20%个人所得税的政策,在短期内会对新盘市场产生怎样的传导效应?对于打算在3、4月入市的购房者,首先想要了解的,就是不同类型的楼盘所受影响的程度,再根据自身需求把握出手方向。

## 刚需购房者 现在可考虑外围新盘

新一轮调控政策中明确对于二手房购房者将征收20%的个人所得税,沪上多家中介机构预测,该政策实施后,房东会把这部分税收转嫁给下家购房者,从而推高二手房价格,届时“一二手价格倒挂”的现象可能重现。德佑地产研究主任陆骑麟表示,二手房市场上被“挤”出的刚需购房者,会将目光转向外围低总价刚需楼盘,从而催生成交高潮。

置业建议:3月上海新增开盘项目中,外围区域刚需楼盘较多,目前国五条执行细则仍未落地,在可能出现的“抢房潮”前提早动作,会有更大选择余地。

## 改善购房者 重点关注次中心板块

市中心区新盘目前的售价已明显高于周边二手房价格,即使房东完全转嫁20%税收成本给下家,房价也难以达到目前在售的一手房的价格。因此,这些区域内的一手房购房需求不会迎来爆发式的增长,但原先的二手房买家购买方向可能会出现外移。

置业建议:市中心二手房购买成本增高,改善买家应重点关注迅速崛起的一些次中心区域,如新江湾板块和长风板块的新盘。



新角度 · 新风度 · 新高度

# 《地产品》三周年有“礼”了

《地产品》三岁了!为答谢读者及各界的大力支持,本刊将在3月15日至18日举办的2013年上海之春房产展示交易会上,举办抽奖、优惠订约等活动,届时我们将准备各类精美奖品等候大家光临。

地铁沿线、机场书店、东方书报亭、各大便利店等有售  
订购咨询热线:021-54048951 新浪官方微博:Classic地产品

