

# 强征个税 首日

# 二手房成交不到100套

## 征收系统随时调试,届时可能暂停一两天受理登记

昨天是强制征收房产转让个税的第一天,市内三大房产交易登记中心“门前冷落鞍马稀”,一天总共接受二手房登记量不到100套。由于税务部门迟迟没有细则出台,导致一些市民在办理二手房交易登记时大多心存疑窦:二手房个人所得税到底怎么缴?

### 首日成交不到百套

“一上午二手房的登记受理套数就10多套,整个大厅空荡荡的,和31日的火爆场面形成了一个鲜明的对比。”南京市房产局华侨路交易登记中心受理科人士告诉记者,这次个税强制征收政策的影响力远比不上“六一”新政“2年改5年”缴营业税的要大。

根据南京市产权市场处最终统计数据显示,二手房7月28日到31日四天内,共成交了3487套,其中31日一天成交了1304套。而8月1日当天,所有房产登记为466套,二手房成交量不到100套。

### 系统随时准备调试

11时50分,在三楼的地税申报窗口,记者没有看到一个市民来办理缴税手续。一名工作人员说,上午报税的单据很少。她告诉记者,这两天市民来咨询个人所得税的很多,但他们现在仍然没有接到上级部门的通知,根据国家政策规定,从8月1日开始就算正式征收了,可现在电脑系统并没有征收个人所得税的功能,况且房产部门有10个工作日的办理期限,即便办理办理的也有几天的“缓冲期”,所以当天肯定要缴个人所得税的。

南京市房产局产权市场处一名负责人也表示,现在没有接到地税部门要求测试电脑程序,因为房产登记交易中心已经和地税部门有联网窗口了,只要地税部门一出细则说要征收,“我们立即进行电脑调试,这个是小问题”,但需要一两天测试时间,届时窗口要暂停办理登记手续。

### 【链接】

## 过渡期只有“手撕票”

□快报讯(记者 都怡文)从昨天开始,二手房交易个税就正式开始征收了!江苏省地方税务局昨天明确表态:将坚决执行国家政策,并且从8月1日起也就是昨天开始,在江苏各个城市的房地产交易中心都可以开具“二手房交易中心税发票”,只是在一段时间内可能以“手撕票”的形式开出。

记者昨天获悉,税务部门

### 有中介一天无交易

在华侨路“中介一条街”上,一家中介公司的一名业务员正呆坐着,他笑着说,前天一天他接了5笔单子,昨天一天也没有接到单子。

我爱我家中介统计的数据显示,昨天各个门店的生意冷清了不少,虽有顾客上门登记信息,但唯独没有办理登记交易的客户。在8月1日前的最后五天,二手房房源的登记量由多变少,从7月27日76.5%的正增长至7月31日21.43%的负增长。从成交率上看,最后一天客源从成交率高达78%,接近平时的8倍,房源的成交率也高达33%。而租赁的房源登记量却恰恰相反,经历了一个由少变多的过程,登记量从7月27日25.3%的负增长,至7月31日3.61%的正增长。

### 一些规定很难界定

南京中广置业总经理袁小玲说,每次政策一出,二手房交易量短期内萎缩是正常的。不过,她认为,在没有细则,而规定中的“对纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,个税征收额为住房转让收入的1%-3%”,这个怎么界定?像有的城市那样对普通住宅收1%、非普通住宅收2%、商业房收3%,还是一刀切成最低的1%?况且按20%征收和1%-3%来征收个税,两种情况偏差很大。比如一套50万的二手房买卖,按1%征收只有5000元的个税,如果按增值部分计算的话,肯定不止这个数,增值10万的就要缴2万元个税了,这个执行的尺度如何把握还是一个未知数。快报记者 尹晓波



昨天,南京市房产交易大厅内,前来办理二手房交易的市民寥寥无几。快报记者 翁叶俊 摄

### 【在线】

## 专家教你淘二手房

□快报讯(记者 孟令江)南京的二手房市场,一直以40万以下的二手房需求最为旺盛,房源也最为紧俏,目前的供需比例在1:2左右,使部分购房人难圆购房梦。如何寻找这一类房源?40万以下房源在南京的分布情况如何?现在买二手房合适吗?这一系列问题都是广大购房者迫切需要答案的问题。

今天上午10:30~11:30,南京中广置业网络交易中心主任王小军、南京市房屋销售置换实业有限公司区域经理郑宏伟、南京城开千居房产经营有限公司门店经理陈勇将走进快报“生活江苏”网站,通过网络视频与广大购房者面对面交流,实时解答各种关于二手房交易的各种问题。届时,欢迎广大读者登录<http://www.lifenan-jing.com.cn/>“生活江苏”网站提问,专家们将会给您一个满意的答复。

8月5日-6日(周六、周日)快报首届二手房博览会将在红星国际家居广场拉开帷幕。据展会主办方介绍,本次展会的主题定位为40万元以下的二手房源展会,在为期2天的展会上,南京12家品牌二手房中介机构将携5000余条40万元以下的精品二手房源信息与广大购房人见面。展会期间,现场还会提供免费的房产评估、政策法规咨询等服务。

### 【影响】

□快报讯(记者 尹海峡)昨起二手房买卖强征20%个税的新规,也在悄悄改变涉房的每一个人。记者发现,与前两天车水马龙相比,不少中介公司昨天门可罗雀。

南京我爱我家中介公司市场部经理舒莉莉说,二手房市场前两天上演最后的疯狂的同时,租赁市场也随之受影响。按照该公司对所有门店的统计,最后的五天,二手房房源登记量由多

□快报讯(记者 尹海峡)新政究竟对商品房市场有没有影响呢?昨天,位于中央路上一家万元楼盘正式对外公开,受到市场热捧,所开房源半数被买房人收入囊中。专家的分析是,个税调整后,不少房主加价销售,导致二手房最大的价格优势已逐步丧失。

南汽地块曾是地王,其房价自然备受关注。昨天公开的北地块天正湖滨的房价显示,新政当头,开发商定价明显理性,最低的房价只有9052元/平方米,最

### 【提醒】

□快报讯(记者 尹晓波)昨天上午11时左右,买主朱先生和房主郭先生在华侨路登记中心签了二手房买卖合同。郭先生以43万元的价格卖给朱先生一套70平方米的住宅。但是因为有个税原因,双方在买卖时约定“只要税务部门征收个人所得税,双方各负担50%”。但是,郭先生今年4月份刚刚买了另一套住宅。

郭先生告诉记者,他的房子是1999年时买的商品

## 房主纷纷改做房东

变少,从7月27日76.5%的正增长,至7月31日21.43%的负增长。从成交率上看,最后一天客源的成交率竟高达78%,接近平时的8倍,房源的成交率也高达33%。

统计发现,租赁房源登记量这几天悄悄地火起来,经历了一个由少变多的过程,甚至出现暴增势头,登记量从7月

27日25.3%的负增长,至7月31日3.61%的正增长。而在昨天,门店的生意冷清了不少,仍有顾客、房主上门登记信息,但唯独没有办理交易的。

江苏苏鼎房地产研究所宋坚昨天说,面对一步步提高的售房成本,原本短期炒卖的买房人觉得不合算,就改为出租了。租赁市场房源大增,必然导致租金价格下跌。而这对靠房租获取投资回报的买房人来说,必然是个打击,长期下去,必然影响到一手房的价格。

## 新政催生新盘热销

高的房价为13021元/平方米。记者发现,在推出的60多套房源中,半数左右在万元以下,还有一定的折扣。开发商负责人透露说,认购活动是在二手房强征个税的消息发布后开始的,但消费者对新房兴趣很大,截至8月1日,内部认购已近30套,将近推出房源总数的50%。南京楼市权威发布平台——网上房地产也证实了商品房有热销的

迹象。截至记者发稿时,昨天南京楼盘成交302套。

南京房地产发展研究中心的专家李智主任说,不少二手房要交税,房主要加价销售,原来的房价优势已不明显,一些买房人向新房市场转移。此外,从上半年的统计数据来看,城中、城东两大板块,几乎到了“房荒”的地步了,销售十套房子,上市的可能只有七八套。他说,上半年城中均价过万的住宅楼盘已有7个,房价一直保持高位运行,下半年均价过万的楼盘数可能还会大增。

## 附加条件“防着点”

房,当时价格是18万元,扣除装修、契税、贷款利息等合理费用共计5万元,房价原值为23万元(18万元+5万元)。现在的增值部分是20万元(43万元-23万元),如果要缴个税的话,他要缴的个人所得税是4万元(20万元×20%),和买主朱先生双方各承担2万元的个税;如果不要缴,那就双方各少出2万元。

令郭先生不解的是,按照政策规定“对出售自有住房并拟在现住房出售1年内按市场价重新购房的纳税人,其出售现住房所缴纳的个税,先以纳税保证金形式缴纳,再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系,全部或部分退还纳税保证金。”他是先买房再卖房,这个“1年内”适用不适用他的话,他要缴的个人所得税是适用“先卖后买”还是“先买后卖”呢?如果适用他的情况,他在卖房时也谈不到缴纳什么“纳税保证金”了。

因外国礼需要,我国25年来首次破例发行十二生肖纪念币大全套,全国纪念币投资市场强烈关注。有关专家点破其“以钱换钱”的收藏投资秘诀:

# 什么纪念币一定会升值?

最近,25年来全球首次公开发行的十二生肖纪念币大全套,风靡全国纪念币市场!资深权威专家认为:目前市场整体行情处于缓慢恢复态势,首套十二生肖纪念币的强势热销,无疑是市场的风向标,它完全满足了纪念币能够大幅升值的关键密码。

### 升值法码一:发行主题的珍稀程度

25年来,国家每年都发行单枚生肖币,要集齐大全套,得等12年,而且面值、形状、图案、铸造单位都很统一。多年来大家一窝蜂发行十二生肖大全套。此次由于国礼外事需要,有

关部门才破例批准发行首套十二生肖大全套。中国人民对外友好协会把它作为国礼赠送给世界各国的驻华使节并颁发国礼证书。

### 升值法码二:发行数量的稀少程度

生肖币一直是币类收藏投资的“金饭碗”,像81年鸡币、82年狗币和84年鼠币,年平均增值率达到220-280%。专家们分析20多年的生肖币行情后发现:5000枚(套)的发行量,是升值幅度的临界点,以银质生肖币为例,发行量在5000以下,其价值可达30-80元/克;发行量越

大,则增值幅度越小。专家认为:首套十二生肖币,含纯银550多克,发行量仅2006套,以此推算,其价值要远高于每套9860的原始发行价格。专家还特别谈到,高收藏投资价值的纪念币的价值不能以银子的价值来衡量。

### 升值法码三:图案是否由名家创作设计

纪念币图案选用徐悲鸿、刘继卣、齐白石等国画大师的作品升值率很高,价值是普通生肖币的3-5倍。如87年兔币,图案是刘继卣所绘的“双兔图”,一个含15克(90%银)、面值10元、数量为10000套的品种,现在市价达1300多元,

而88年龙币由于没有名家图案,市场价只有500元,不到前者的一半。首套十二生肖币作为国礼,经相关部门严格筛选,选定当代国画泰斗范曾大师创作设计图案,他的作品目前价值高达几百万甚至上千万元。这是范曾大师首次与纪念币结缘,专家认为这必将创造传奇。

据笔者了解,首套十二生肖币的购买者,除看中收藏投资价值的专业收藏者外,还有很多家庭珍藏或赠送亲友的非专业收藏者。

### 发行通告:

南京唯一指定发行点:南京市中



图为十二生肖币热销现场

山东路56号新华书店新街口店一楼; 订购专线:025-81957865。苏州唯一发行地址:三香路1216号苏州革命博物馆,苏州地区请拨打:0512-69182121。无锡唯一发行地址:无锡市学前街152号薛福成故居,无锡地区请拨打:0510-89832109 统一发行价:9860元,海外发行价:1380元。每套十二生肖纪念币还特别赠送一部珍贵的范曾十二生肖国画鉴赏集。