

山雨欲来风满“楼”，南京面临节点？

二手房交易开始平淡，河西高价房销售放缓，南京下半年房价可能趋于稳定



安居乐业，是中国老百姓的朴素愿望(资料图片)

昨天，上海突然宣布对二手房强征20%个税，这条新闻震动楼市；而此前，有关二手房从6月1日起征收土地增值税的消息已经在南京传得煞有介事，华侨路办证大厅顿时热闹起来，市民抢办房产过户的热潮一触即发。这一切是否意味着，“六一”南京楼市会有大动作？

记者采访发现，是否收税南京目前还没有确切的官方消息，但由于前期房价上涨太快，无论是二手房还是商品房中的高价房，都出现了“涨不动”的局面。而加税传言，更使得楼市高温骤降。以“六一”为界，南京楼市下半年很有可能出现与上半年不同的局面。

政策 山雨欲来风满“楼”

南京二手房征收土地增值税，虽然还只是传闻，但已经传得沸沸扬扬。多家中介对此说得活灵活现，市民也闻风而动。虽然相关部门表示毫不知情，但楼市业内人士还是存在疑虑，说不定新政法会“突然袭击”。

华侨路暗流涌动

昨天，记者就二手房加税的传闻咨询了南京顺驰不动产、我爱我家、中广置业等多家房产中介，他们都听到了同样的消息，只不过与上海强征20%个人所得税不同的是，南京传闻要按总房价的6%征收土地增值税，实施时间普遍认为就是6月1日。

这个消息可信度有多高？一家大型中介负责人说：“起先是我们负责办证的职员在华侨路交易中心听到了，后来单位里有一个员工家属在税务局，通过市地税局的高层打听了一下，虽说没有太明确，但隐约是‘六一’确有动作。”中广置业企划部经理谷加东告诉记者：“土地增值税在南京已经传了好一阵子了，无论是土地增值税，还是个人所得税按20%强征，总之是觉得楼市调控没到位，政府还得出狠招。”

几乎所有的中介都认为“六一”加征重税极有可能，不少精明的市民也开始闻风而动。记者昨天在华侨路房产交易中心看到，办证大厅又开始热闹起来。记者询问了几位前来交易的市民，多数表示不知情，但也有一位房主告诉记者，他的房子3月份已经卖了，本来约好今年9月正好满5年再过户，可以不交5.6%营业税，结果现在听说可能有更“贵”的土地增值税，想来想去还是早点过户好。与此同时，南京房地产信息网二手房论坛上也出现了“好房降价”的帖子，跟帖

的业内人士承认：最近房主报价的确变得“理性”了。

相关部门表示不知情

传言如此喧嚣，但让记者没想到的是，税务、房产两部门却“毫不知情”。

记者昨天首先在华侨路的地税窗口咨询，答复是：土地增值税一直有，只对办公、商业用房以及非普通住宅征收，市民个人要到税务局去自行申报。那近期会不会强制征收呢？答复是：“我们没接到通知。”

南京市地税局昨天更是明确表示，上海有上海的做法，南京不会照搬。无论是个税还是土地增值税，目前都按老办法执行。

市房管局市场处有关人士反问记者：究竟是从哪里听来的消息？他们对此并不知情。

一位知情人士告诉记者：近期市地税局的的确到房管部门商议过土地增值税的事，不过是针对商品房，面向开发商征收的，希望房管部门能将楼盘销售进度和地税通个气，以便其在楼盘销售达85%时，及时和开发商清算土地增值税。至于二手房的土地增值税和个税征收政策会不会有变？南京地税部门并无此打算，除非国税总局或其他上级另有要求。

业内人士担心政策突袭

尽管地税、房管两局均表示不知情，现在距离6月1日也已经不到一周，但就连他们的一些工作人员也私下表示：临时突然加税并非不可能。

因为，去年六月一日的楼市调控政策就是5月底中央突然出台的，几乎没给各地任何的喘息时间，各地还没有拿到文件，消息就已经通过媒体发布，而且已经生效。

实际上，加税政策即使5月31日晚上出台，6月1日也能如此实施。

墨子不动产负责人王小军告诉记者，之所以土地增值税、个人所得税甚至近期大户型保有税传闻不断，都是缘于大家觉得，6月1日是今年房地产的一个“大限”，调控预期已经笼罩南京楼市。

市场 楼市高温开始变冷

或许是早就觉得房价太高，或许是抱着对楼市调控等等看的心态，在经历了今年几个月的疯狂之后，近半个月来，南京楼市突然开始沉闷，二手房逐渐走淡，部分高价商品房销售也在放缓。而“六一”政策调控的传言使得这个趋势更加明显。

二手房交易一月不如一月

对于二手房加税传闻，房产中介叫苦不迭，因为近期南京的二手房市场已经有些“不行了”。据我爱我家、中广置业反映，他们的成交量大约下降了10%，而且是“4月不如3月，5月不如4月”。而有些小规模中介，成交量下降了30%。

“去年底到今年3月份房价涨上来的时候，一开始购房人是追涨的；后来到了4~

走势 下半年房价趋于平稳

“六一”之前，二手房房主急于卖房，购房者谨慎购房。但当“六一”真正到来之后，楼市的形势就又不一样了！记者了解到，如果重税政策如期出台，二手房的价格可能会被抬得更高，购房者可能会转而购买江宁上下半年南京楼市的供应量加大，今年楼市将以“六一”为界，下半年的房价将有望趋向平稳。

二手房价格会更高

据了解，本次二手房加税如果是强征6%土地增值税，那连同5.6%营业税、1%的个税、4%的契税，主城河西仙林任何一套二手房，只要单价超过8690元/㎡，那交易一次总税费就达到总房价的16.6%。如果一套房原来是9000元/㎡、60㎡总价54

5月还在涨，买二手房的很多是小家庭，他们有些是实在买不起了。”在我爱我家的5月上旬报告里，成交量的下降被归咎于房价的非理性上涨。中广置业有关人士则认为：去年底到今年3月份，二手房已经透支了未来半年的房价涨幅。

河西高价房“卖不动”

以河西为代表的高价房“走量”也开始放缓。南京市网上房地产数据统计显示，截至昨天下午4点，目前河西楼盘的可售套数达到5302套，超过江宁的3958套。而昨天河西的销售套数仅为28套（认购6套、成交22套），按照这个销售进度，河西在售楼盘还要卖半年时间。

在奥体，万科光明城市最新一期开盘，虽然当时一号难求，不过一套80多平方米的房子，购房人拿号后改变主意想原价转让，在论坛发帖一连多天无人接手。由于总价高达80万~100万元/套，想象

中的“疯抢”并没有出现；附近的其他楼盘就更加门庭冷落了。”一家楼盘单价比别的便宜1000多元，还在不断地打广告促销。

资金转移冷落楼市？

据了解，此次传闻的土地增值税本来普通住宅可以免收，但以现在的南京房价看，受到影响的住宅不在少数。目前南京主城二手房普遍都在8000~9000元/㎡，次新房在1.1万~1.3万元/㎡之间，学区房更是达到1.3万~1.5万元/㎡。

中广置业的谷加东经理认为：房价过高、税收过重可能导致楼市投资客转向股市，这是二手房成交放缓、房价停滞的主要原因。首先，房价高首付就高，投资门槛高；其次，房价迅速涨高到一个阶段性顶点，投资人认为短期上涨空间有限；再次，重税肯定会使得其收益进一步缩小。综合之下，不如投资股市。

套，其中江宁就占600多套，六合占了300多套，奥体等高价房销量并不大。由于畅销，江宁江北的房价涨幅加大，甚至超过了主城和奥体。

下半年楼市有望平稳

南京市房地产市场发展研究中心市场研究部主任周颖认为，河西奥体板块的房价已经达到一个高位，在地铁2号线通车前，房价再度出现疯狂局面可能性已经很小，“上涨空间不大了”。

而本周起，网上房地产已经显示：住宅批量上市行情已经涌现。5月14日~20日期间，全市商品住宅新增上市量为2096套，同比前一周661套的上市量显著上涨态势，上涨幅度为217.09%。江宁江北商品住宅的放量入市，已经开始缓解住宅市场的严峻供需关系，而由于其价位处于中低档，预计下半年楼市的均价可能稳定甚至走低。

快报记者 孙洁 尹晓波 陈英

■来自上海的新闻

上海强征20%个税

“听说了吗，上面发文说要二手房交易个税按买卖差价20%的税率强征，自行选择总价1%至2%的核定征收快行不通了。”这样一则消息在上海二手房市场掀起不小的波澜。前天下午，上海市卢湾区房地产交易中心率先挂出了这份名为“关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知”。通知共有五方面内容，如明确个人出售商业用房不得享受1年内换购住房退还保证金和自用5年以上的家庭唯一生活用房免税的政策；凡纳税人能提供房屋买卖合同、发票或建造成本、费用支出的有效凭证，或契税征管档案中有上次交易价格或建造成本、费用支出金额等记录的，均应按照核定征收方式计征个人所得税等。

虽然这份通知中并没有出现按差价20%强征之类的语句，但业内人士都很清楚，如此从严征管就意味着避税空间被大大压缩。此前，征收二手房交易个税的标准是：如能够提供完整、准确的房屋原值凭证，就按照交易差价的20%核定征收；如不能提供相关凭证的，普通住宅按照交易总价的1%核定征收，非普通住宅按照交易总价的2%核定征收。也就是说，对一些纳税人而言还是存在着“就低”选择的空间。

“现在如果按照通知严格执行，自由选择1%至2%的核定征收就不太可能了。”一位房产律师认为，“现在如果说房屋原值凭证弄丢了，可不是个人说了算，税务部门会严格审核，比如查调房子以往的交易记录、契税档案等，这样想逃也逃不掉，必须按差价20%来缴纳个税。”

名词解释

土地增值税

土地增值税的计税依据是纳税人转让房地产所取得的增值额。

1. 对纳税人转让旧房未进行评估的，根据苏地税发[1999]087号文规定，对纳税人转让旧房可按转让收入的50%至80%作为扣除项目计征土地增值税（江苏省执行80%），即按6%的附征率征收；2. 个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房，经向税务机关申报核准，凡居住满五年或五年以上的，免予征收土地增值税；居住满三年未满足五年的，减半征收土地增值税。居住未满足三年的，按规定计征土地增值税；3. 对居民个人拥有的普通住宅，在其转让时暂免征收土地增值税。

个人所得税

目前南京二手房交易中个税征收，纳税人可以自行选择两种方式，一种是计算买卖差价的查验征收方式：如能够提供完整、准确的房屋原值凭证，就按照交易差价的20%核定征收。另一种是核定征收，如果纳税人拿不出当时买房时的房屋原值凭证，税务机关就直接按总房价的1%征收。