

重庆购房退税政策被紧急叫停?



《第一财经日报》昨天发表文章称,该报从重庆市有关方面获得证实,重庆市相关部门已收到国务院下发的一份紧急通知,该通知要求重庆市暂停正在拟订执行细则的“购房退个税”政策。此举是否意味着楼市救市风向有变?事情的经过究竟如何?快报记者就此进行了探访。

《第一财经日报》昨日从重庆市有关方面获得证实,该市相关部门昨日收到国务院下发的一份紧急通知,该通知要求重庆市暂停正在拟订执行细则的“购房退个税”政策。

在国内多个房地产热点城市官员陆续表态“不托市”的背景下,重庆的这一新闻,似表明“救楼市”风向正在发生微妙的改变。

1月中旬,在参加上海市“两会”时,上海市委书记俞正声曾明确认为房价“不能再涨了”,并且上海未来没有拯救楼市的打算。而在此前,北京市市长郭金龙、广州市市长张广宁、深圳市市长许宗衡,也纷纷表示过类似态度。

消息人士昨日对记者称,该紧急通知于昨日上午送达重庆市有关部门,通知叫停“购房退个税”政策的原因是,该操作的“性质无法

界定”,问题在“合规还是不合规”上,相关操作需要等待进一步认定。

2008年12月5日,重庆市常务副市长黄奇帆在该市“2008年第四季度市情报告会”上首次公开提及,为了稳定房地产市场,重庆市将出台新政策,对购买第一套自住商品房的市民,将返还此前所缴纳的个人所得税。

重庆市府2008年12月18日出台的《关于进一步采取适应性政策措施促进经济平稳较快发展的意见》第七条为“刺激房产消费”,“从2008年12月1日起,市内购买住房的个人按揭贷款本息,可抵扣产权人个人所得税的地方留成部分。”

2009年1月11日,黄奇帆在参加该市人大代表团,江代表团的分组审议时透露,目前该市购房退个税的政策框架已经出台。当天,该市财政局官员对当地媒体

称,正在会同税务、银行等部门制定具体实施细则,春节前后将进入实际操作阶段。

当地媒体1月12日曾援引重庆市财政局官员提供的信息称,凡在2008年12月1日起购买首套住房的购房者,均可以享受这一政策,具体享受比例为40%。

重庆市《关于进一步采取适应性政策措施促进经济平稳较快发展的意见》中,有关“刺激房产消费”的主要措施,除购房退个税外,还有“支持区县以团购方式集中购买普通商品房安置(拆迁户)”等。2008年,重庆市曾提出动用60亿元财政资金购买商品房安置拆迁户。

“我们也注意到,国内一些专家近来对购房退个税的做法提出了质疑。他们认为,购房退个税并不能遏制房市转冷的趋势。此外,每月缴纳个税特别是1000元以上个税的群体实际上是富裕阶

层,该政策有‘劫贫济富’的嫌疑。”重庆市一位政府工作人员昨日对“叫停”一事评价说。

交易数据显示,实际上重庆市的一手楼价基本未降,部分区域还有所上涨。昨日,重庆市北部新区房价套内月成交均价每平方米仍高达7696.49元,渝中区为6827.52元,这一价格与去年同期相比上升了20%~30%。

“成交量剧减是事实,价格畸形上涨也是事实,从全国的房地产市场来看,现在普遍存在的问题是,开发商在竭力维持暴利,通过收买媒体及国内一些所谓的专家影响舆论,并动用各种资源影响政府决策。这实际上是一种‘要挟’。”重庆市社科院研究员李勇对记者表示,而要使房市转热,最可取的途径莫过于房地产商主动降价,以适应市场需求。

据《第一财经日报》

重庆购房退税被叫停属个案

首个购房退税的地方试点在重庆被紧急叫停后,多位市场人士和专家表示,该项新政被叫停有繁杂的个案因素,中央关于稳定和活跃房地产市场的大基调未有变化。

2008年12月18日,重庆市出台《关于进一步采取适应性政策措施促进经济平稳较快发展的意见》,在刺激住房消费一项,文件称从2008年12月1日起,市内购买住房的个人按揭贷款本息,可抵扣产权人个人所得税地方留成部分。

到1月11日,重庆市常务副市长黄奇帆透露购房退个税政策框架已经出台,当天,该市财政局官员表示正在会同税务、银行等部门制定具体实施细则,春节前后将进入实际操作阶段。

但到了2月2日,有报道称,国务院紧急叫停了这一旨在刺激楼市交易的购房退税政策。快报记者也从重庆地税了解到,重庆至今未有关于购房退税的详细细则。

专家介绍,购房退税政策始创于上世纪90年代的上

海,也曾经在上一轮楼市熊市中起到良好的刺激消费作用。作为从上海调任重庆市领导岗位的黄奇帆,效仿当年上海,以购房退税稳定重庆楼市的初衷成为市场共识。

“目前重庆中等收入阶层人均月收入在4000元左右,有一定个人所得税抵扣空间,政策利好性明显。”重庆某房地产研究机构高层表示,但当地开发商认为,地方政府出台购房退税政策的根本动因并不是阻止房价下滑或拉升成交量,“2008年,重庆等地大量土地流拍,地价开始下滑,这是地方政府最不愿意看到的局面。购房退税表面上利好于消费者,其实是给开发商恢复拿地信心。”一位房地产开发企业高层表示。

上海克而瑞信息技术有限公司董事长丁祖昱则表示,叫停购房退税政策不代表中央楼市调控基调有变。“购房退税本身是个争议比较大的政策,也有一定的局限性。同时可能对正在进行个人所得税改革造成影响。”

此轮地方调控,上海也考虑过重新出台购房退税政策,

甚至已经进入预案阶段。而中央紧急叫停重庆试点,或对上海等地方政府有所提示。

快报记者 于兵兵

■链接 重庆市购房退税政策

1月20日,重庆市国土房管局召开新闻通气会,发布了《重庆市人民政府关于扩大内需促进房地产业健康发展的实施意见》(下称《意

■另有说法

财政部仅质询重庆购房退税政策 重庆市财政局官员今日赴京汇报

2月3日,有国内媒体报道,国务院已下发文件,叫停重庆市购房退税政策。但据《财经》记者核实,国务院并未对此下发过任何正式文件。重庆市财政局一位官员对《财经》记者表示,重庆市财政局只是在2月2日接到来自财政部的电话质询,表示对重庆购房退税政策十分关注,但并未明确提出反对意见。重庆市财政局主要官员将在2月4日专程赴京,向财政部就

购房退税政策的详细制定情况作出解释。

另一位知情人士告诉《财经》记者,“质询只是通过非正式的口头形式,表示购房退税应经过缜密调研再谨慎推出,并不代表政策风向标有所改变。”不过,这是中央政府明确各地方政府可以因地制宜制定各自的房地产新政之后,国务院部委首次涉入地方政府出台刺激房市的具体政策。

《财经》记者 张映光 邓海

相关阅读

一线城市春节楼市成交清淡

北京:牛年没“牛味”7天成交37套

根据搜房网的数据统计,北京春节期间7天只成交了37套,SOHO三里屯的销售人员说,大年三十到正月初六,三里屯SOHO的售楼员全部放假。北京联达四方房地产经纪公司总经理杨少峰也表示:“平常北京一天新房成交也就200来套,二手房也就100来套。春节时也不会有明显增长。”杨少峰说,北京今年有很多开发商都让员工放假过年。而去年春节期间,很多售楼处即使年初一也照常营业。

上海:开春遇寒流 市中心零成交

据佑威楼市通系统的数据显示,上周上海全市商品房成交面积为1.86万平方米,相比前周减少了87%;其成交均价为11654元/平方米,相比前

周下跌了15%,其中商品住宅成交面积为1.55万平方米,相比前周减少了82%;成交均价为12309元/平方米,相比前周下跌了16%。上海中心区域的黄浦、卢湾、静安、徐汇和虹口5个区则没有新建商品住宅成交。

究其原因,中原地产静安区区域经理金晓峰表示,由于春节看房客户多为首次置业的婚房客,预算较低,市中心房源基本不符合其价格要求。

广州深圳:交投冷清

据公开数据显示,广州市今年春节期间(1月24日-1月31日)总成交量为283套,日均交易35套,同比去年春节下降了12.5%。

深圳市春节期间(正月初一~初七)商品住宅成交总套数为77套,平均每日成交11套,环比减少83.65%,其中26、27、28三天成交量为零。

南京在售现房超过1.2万套

据统计,目前南京在售的现房住宅房源达到12428套,占总可售住宅房源的23.4%。有业内人士表示,南京的现房数量从来没有多过,造成现房大量上市的原因是这一轮楼市的销售周期拉长,众多开发商不得不以现房面市,是迫不得已之举。

根据南京网上房地产公布的数据显示,目前南京在售的商品房项目达到716个,其中可售的住宅房源为53068套;而转为现房销售的项目有308个,其中住宅的可售现房房源为12428套,占总可售住宅房源量的23.4%。

从今年的交易数据看来,住宅现房销售似乎并不理想。网上房地产数据显示,今年以来,现房销售的套数仅为122套,远远没有住宅期房销售的4108套(不含经济适用房)多。

现房为什么卖不过期房?多数买房人反映说,看了很多售卖现房的楼盘,很多房源都是挑剩的尾房,要不就是跃层的大房子或一楼的房源,可挑的余地很小。

“现房还有不少是被限制

出售的房源。”南京福舍投资有限公司总经理史东说,开发商通过在建工程抵押贷款的房源,因为迟迟没有“解押”,造成现房出售,但因为考虑到抵押问题,不少买房人又担心开发商“解押”不及时,心存顾虑而放弃了购买现房。

史东说,最根本的原因还是开发商的房价没降到位,这也是困扰开发商的一个“顽疾”,如果不开价,下一步现房的销售更难。比方说,某楼盘的售价为7000元/平方米,土地成本是3000元/平方米,后市的土地价格持续下行的话,同区域的地价降到2000元/平方米,新楼盘上市卖6000元/平方米,那这个老楼盘的现房将更加难销。

现房房源的大量增加,南京楼市会不会进入“现房时代”?史东认为,现在国内的期房销售制度并没取消,有其存在的必要性,并且现房销售的数量毕竟只是少部分,虽然今后现房销售是必然趋势,但现在说进入“现房时代”还为时尚早。

快报记者 尹晓波

江苏去年12月商品房销量猛增2.3倍

最新统计显示,随着“救市”政策轮番出台,江苏省房地产销售出现了回暖迹象。省统计局新闻发言人、副局长伍祥介绍,2008年12月份全省商品房销售量比11月份增加了2.3倍,其中住宅销售比11月份增长了2.2倍,所以商品房和住宅当月的销售量都为全省单月最高。“房地产销售量的下降基本是从去年9月份开始的,随后

降幅越来越大,到了12月份趋于缓和。”伍祥表示,2008年全年全省房地产销售量下降26.6%,但12月份的降幅比1-11月份累计缩小2.1个百分点,降幅首次出现缩减势头。

“房地产下滑的势头有所遏制,其他各项指标也出现了较为积极的苗头与趋势,但是下一步走势如何,还有待进一步观察。”伍祥说。

快报记者 郑春平

■后市预测

专家:今年房价降幅或达25%

中国管理科学院研究员、著名经济学家李开复在接受媒体采访时预测,在国际金融危机冲击、国内房市萎靡不振、各地措施频出的关口,预计2009年房价平均降幅或将达25%。

李开复建议不要再提“稳定房地产市场”、“稳定房价”、“反对房地产价格大起大落”等模糊概念。他认为,一个地方多数百姓都消费不起住房,何来房地产市场稳定?因此有效的办法就是把价格降下来,让大家来消费,市

场才能真正稳定。“健康发展的唯一渠道就是降价,降到跟老百姓需求相适应,这才叫健康。”

机构:主流房企盈利看跌

中金公司在最新一期分析报告中指出,2009年主要地产公司的盈利将在2008年基础上下调5%-10%,资产净值估值则要下降3%-10%。报告中认为,随着万科在三季度计提存货减值准备,预期其他公司也将计提2008年的存货减值准备,计提比例将占2008年净利润的10%-20%不等。

■相关政策 工行存量房贷优惠暂缓未影响其他银行

工行存量房贷利率7折优惠暂缓执行后,同属四大国有银行的中行相关人士对记者表示,中行没有类似打算,另一股份制银行人士则对记者表示,工行暂缓执行优惠政策不会影响其他银行对该项政策的最终执行。

昨日,中行各地分行已开始执行首付最低20%,利率最多下浮30%的优惠政策。对于

已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平、再申请购买第二套普通自住房的居民,中行各地分行也根据国家相关文件精神,并结合各地实际,比照首次贷款购买普通自住房的优惠政策执行。对于存量房贷客户,中行各地分行根据各地市场情况,制定出台了相应的利率调整实施细则。建行相关人士也对记者

表示,建行对于存量房贷利率优惠的原则是,各分行根据各个区域具体情况制定相应细则,再行汇报总行。

另一股份制银行人士告诉记者,该行总行正在制定存量房贷细则,分行将根据总行细则具体执行。尽管细则仍未出台,但该行人士表示,只要符合央行有关存量房贷调整方面的规定,现在即可受理。

对于其他银行会否效仿工行,该人士称,一家银行暂缓执行至多会引发其他银行的观望情绪,不足以影响整个市场。

工行总行昨日则对外回应,暂缓执行优惠政策是因前期要对客户的信用状况进行调查,需要做大量准备工作,目前实施细则并未出台,何时出台以公告为准。

快报记者 周鹏峰