

# 观潮

## 调控潮

潮汐表:2008年被视为中国地产的政策年。就2009年政策出台频率来看,处于潮落状态。

潮汐影响:服下几剂猛药的中国楼市,今年回暖迹象明显。有人说,今年楼市反弹属于政策性反弹。的确,在4万亿投资拉动内需大背景下,政府怎么可能忽略在经济体中体量巨大的房地产行业呢?如果去年是猛药,那今年就仅是调理吧。上半年值得一记的四个政策中,除巩固稳定,加强规范外,其他的距离产生实质性影响还有一阵子。

# 2009年 楼市政策 提振与矫正并举

### 三种无偿受赠房屋免个税

**政策内容:**6月15日,有消息透露财政部、国家税务总局近日下发《关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》,明确规定了免征个人所得税的三种房屋产权无偿赠与情况,并强调除此以外受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠所得,要按20%的税率缴纳个人所得税。三种情况主要包括:房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹;房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人;房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

**政策解读:**此举表示在财政收支压力较大下,对税收加强征管行为。南京资深业内人士王小军认为,这主要目的为规避一些“假赠真

卖”的避税行为,如一些人并非亲属关系,但因20%税率较高,所以假装成亲属办理赠与手续来避税。但对于现阶段的楼市,基本不会有实质性的影响。毕竟,自2005年以来,目前的存量房流转税费是最低的1年,绝大多数交易都是以买卖方式过户最省税费。

### 降低开发商自有资金比例

**政策内容:**5月27日,国务院发布的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》中明确,保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%,其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。这是自2004年以来执行35%自有资本金贷款比例后的首次下调,已恢复到1996年的水平,也预示着紧缩了数年的房地产信贷政策开始“松绑”。

**政策解读:**资本金比例的松动,实际上是对开发商最为“对症下药”的救市措

施,是政府在4万亿投资拉动内需后的又一个重要举措,主要作用在于复苏房地产业,带动相关上、下游行业走出困境。中原地产南京公司市场研究中心总监张君认为,因为自有资金比例降低后,意味着开发商的贷款门槛更低,可以用更少的资金贷到更多的贷款,从而增强企业的信心。但实际效果如何,还是要看后市,因为根据现在的情况来看,房地产业不是投入不足,而是需求受限,如果高房价回归,那目前的刚性需求消化完后,需求会继续被高房价压制,价涨量跌,市场会重新陷入困境,开发商资金链会继续紧张。

### 物业税再上政府工作报告

**政策内容:**5月25日,发改委公布了《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》,提出今年将由财政部、税务总局、发改委、建设部负责研究开征物业税。此前,北京、辽宁等10多省

(市)开始物业税“空转”运行,有关物业税的开征讨论持续了四五年之后,再次成为今年上半年楼市的焦点话题之一。

**政策解读:**近年来国务院每年转发的类似文件均会提到物业税,此次通知中再次给予强调只是说明现在物业税已提到了研究立法的过程。前两年,包括北京、南京等城市的空转是按理论研究进行尝试,现在要根据空转结果修订方案,拿出修订的草案成为物业税法的讨论稿进行讨论研究。从常规情况判断,两年能出台就算很快了。此外,物业税开征可以完善房地产税制,使其结构合理,有效抑制房地产投机,但并不是说开征物业税就可以抑制房价。

——南京财经大学财政与税务学院院长杨抚生

### 从审批环节规范地产开发

**政策内容:**5月8日,住房和城乡建设部、监察部联

合下发了《关于对房地产开发中违规变更规划、调整容积率问题开展专项治理的通知》,目标是“通过1至2年的专项治理,使房地产开发领域违规变更规划,调整容积率的问题明显减少,房地产开发中规划审批环节腐败问题易发多发的势头得到有效遏制”。

**政策解读:**在年初“全国住房和城乡建设工作会议”上,主管部门已经意识到:房地产行业信息不透明一直为众人诟病,因为成本价格、销售状况不能及时、准确的公开,购房者在信息不对称的市场中明显处于劣势。为此,相关主管部门称将加强房地产监测分析,使房地产相关数据信息透明。与之对应的是,房地产开发的审批环节中的不规范,同样是导致房价高企的原因,而且也为交易环节的不规范提供了“先例”,中央主管部门严抓房地产开发环节,无疑是从根本上规范房地产业。

快报记者 刘果

## 现代快报 双休免费看房 直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com 预约热线:85180159

(免费乘车,风雨无阻) 13611510768

周六、周日上午江北8:50发车

恒辉翡翠城→万江共和新城→钱塘望景花园→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁: 武夷水岸家园→青山湾花园→武夷绿洲→丹佛小镇→百家湖国际花园

1、江北发车点: (1)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车) (2)、草场门车站9:00发车(56、66路车站省机关加油站旁) (3)、双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路) (4)、原江苏展览馆(上午8:30发车)

江宁发车点: (1)、原江苏展览馆(上午8:30) (2)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车) (3)、新街口户部街(羊皮巷菜场对面) 2、26、30路车站(发车时间上午9:00) (4)、龙蟠中路润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05)



# 天华硅谷庄园

地铁口·60万方·西班牙风情庄园

江北首席地铁物业 高得房率、零契税、全通透经典户型

## 山景两房—地铁舒适人居

6月19日搜房网团购优惠活动 激情释放 机不可失

- 增值前景: 江北新城宏伟规划 | 区域中心: 江北核心地段成熟区位!
- 无缝交通: 地铁口位于家门 | 品质呈现: 西班牙格调风情庄园!
- 品牌保证: 苏宁环球江北全新力作



石房班车时间及路线表	
起始站发车时间	9:00, 10:00, 14:00, 15:00
行驶路线	苏宁环球大门口—苏宁环球售楼中心—苏宁环球一期—苏宁环球二期—苏宁环球三期—苏宁环球四期—苏宁环球五期—苏宁环球六期—苏宁环球七期—苏宁环球八期—苏宁环球九期—苏宁环球十期
中途停靠站	苏宁环球售楼中心   苏宁环球   苏宁环球二期   苏宁环球三期   苏宁环球四期   苏宁环球五期   苏宁环球六期   苏宁环球七期   苏宁环球八期   苏宁环球九期   苏宁环球十期
地址 起始站	苏宁环球售楼中心   苏宁环球售楼中心   苏宁环球售楼中心

HOTLINE: 58860299/58861299

项目地址:浦口区泰冯路59号 销售中心:泰山新村宁六路浦东花园1号  
开发商:苏宁环球股份 江苏悦和房地产开发有限公司 营销代理:上海世珠房地产经纪有限公司  
售楼中心接待时间:早上10:00—晚上10:00 南京路以售楼部、南京路售楼部、南京路售楼部、南京路售楼部、南京路售楼部、南京路售楼部、南京路售楼部、南京路售楼部、南京路售楼部、南京路售楼部

