

“购房优惠政策,快取消吧”

“政策红利”导致房价猛涨,专家呼吁不该延期

对于楼市优惠政策是否延期,近期业内观点多处于“猜谜阶段”。昨天,由江苏省房地产经济学会等单位举办的“第五届江浙沪房地产经济论坛”上,与会专家几乎众口一词:今年购房优惠政策引爆了楼市,带来了投资者的疯狂入市,房价陡然抬高,所以年底到期后就该取消,而不应再予延期。

快报记者 尹晓波

契 税		
普通住宅	90平方米以下(含90平方米)	缴纳1%,政府补贴1%
住宅	90-144平方米(含144平方米)	缴纳1%,政府补贴0.5%
非普通住宅	144平方米以上或容积率小于1	缴纳3%,政府补贴1%
营 业 税 及 附 加		
转让普通住宅		转让非普通住宅
超过2年(含2年)	免征	超过2年(含2年)
不足2年	差额征收(计税价格-购买原价)×5.55%	差额征收[(计税价格-购买原价)×5.55%]
个人所得稅		个人所得稅
按:核定征收1%或查账征收20%;超过2年(含2年)按实交税款,政府补贴40%。满5年、家庭唯一住所,免征;一年内购房,按购房价所占比例减免。		按:核定征收1%或查账征收20%;超过2年(含2年)按实交税款,政府补贴40%。满5年、家庭唯一住所,免征;一年内购房,按购房价所占比例减免。
个人销售或购买住房暂免征收印花稅		个人销售或购买住房暂免征收印花稅
个人销售住房暂免征收土地增價稅		个人销售住房暂免征收土地增價稅

【优惠要不要延期?】

立即取消!
延期只会加速炒房,但取消也不能“一刀切”

“今年的楼市运行情况好得出人意料。”南京大学不动产研究中心主任、博士生导师高波教授说,今年政府给的楼市购房优惠政策使房地产市场快速复苏,现在一年的期限就要到期了,“政策红利”应该尽快取消,而不是延期,尤其是购房契税的优惠减免政策。否则,只会导致投资客加速“炒房”,现在有的房子一年转几次手,这就是优惠政策的一个漏洞。

不过,对于目前二手房交易中“5年改2年”的营业税缴纳政策,高波认为应该继续保持不变,真正炒房的人,有的甚至还用不到两年,“反而是5年的期限抑制了改善性住房者的需求。”另外,在房贷利率上,对于二套房利率上浮10%的规定,高波认为“没道理”,这对一些改善性居住者的人群是不公平的,“对待二套房的房贷,你可以不

优惠,但也不应该上浮利率”。
个税退税应立即取消,契税优惠减半

“购房优惠政策,对今年房价大涨起到了推波助澜的作用。”南京大学商学院经济学系副主任、经济学教授、博士生导师葛扬认为,正是购房优惠导致了房价的快速增长,而在楼市刚性需求和改善性需求大量释放之后,也带动了投资型需求,投资型需求则带来了房地产市场的泡沫,所以购房优惠应该取消,其中售房退税(个税返还40%)的政策也极其不合理,也应取消。

但是在契税优惠是否延期上,葛扬认为应该不是一下就取消,而是按比例取消。比如,现在南京购买90平方米以下住房的,契税在国家和地方政策的双重优惠下,是零契税,建议在取消时,先“减半取消”。葛扬说,目前经济回暖还比较脆弱,如果涉及到房地产的优惠戛然而止了,那势必对今年底明年初的楼市在短期内造成很大冲击,分比例取消是防

止楼市出现暴冷现象的“缓兵之计”。而对于营业税“5年改2年”的政策,葛扬也认为应予延长。

应该延期!
取消优惠等于加息加稅,会助涨房价

对于应该取消的看法,南京房地产开发促进会秘书长张辉则持不同意见。他认为,今年的楼市需求释放过猛,有些透支了,一旦取消购房优惠等政策后,需求可能滑落,而现在楼市的供应量已经上来了,在调整时要慎重。

同时,我爱我家房产中介公司相关人士也认为,取消优惠政策就意味着“加息加稅”,这会导致交易量大幅度下降,行业景气度下滑,房地产对于投资的拉动和消费的推动作用难以发挥。取消优惠后,房价非但不会下降,反而会加速上涨,这已经被2005年、2006年、2007年“加息加稅”后的市场验证过了。同时,增加的稅收和利息将被转嫁给购房人,使得购房人购房成本加大。楼市政策的着力点应该放在打击囤积土地和增加房源供给上。

【楼市走向】

“明年不会暴冷,更不会暴热”

今年的楼市是快速复苏的一年,明年呢?是否还是复苏或者出现暴冷局面呢?

高波认为,不可否认的是,现在的房价是历史最高位,但“绝对不会是今后10年、20年的最高房价,今后还会有更高的房价出现”,而明年的楼市将是“后复苏时代”,只要政策得当,房地产市场肯定是平稳增长的。

“从学术界的角度来看,楼市的大起大落,我们既不担心也不赞成。”东南大学物业管理研究所所长、江苏房地产经济学会副会长黄安永说,市场的火爆已经和实际购买力相背离,假使楼市的优惠政策全部取

消后,明年的楼市肯定不会像今年这样火爆,而房价也不会像今年这样大幅上涨。

葛扬表示,现在的房价大涨,已经扭曲了楼市应该给出的合理房价,下一步要做的就是“抑制需求、增加供给”,但是在房地产市场根本的土地供给上,又难以有很大的突破,但是从目前的供给量不少、房价上涨预期减弱来看,明年的市场不应暴冷、也更不会持续暴热。

而来自上海的华东师范大学商学院院长张永岳认为,楼市的发展受到多个复杂因素的影响,政策只是个“催化劑”,所有的只是预测,归根结底还是要看楼市的供求关系。

【有此一说】

城镇户均面积还在“脱贫”

以官员型学者形象抛头露面的住建部政策研究中心主任陈淮,一向以“话段子”而引发争议。昨天陈淮依然不改本色,一开口就是“要让100%的人住上房子是行不通的”。

陈淮说,北京有2000万的人口都想住在三环以内,这是不可能的,现在的矛盾就是,要在“奇贵无比的房价”和

“奇远无比的距离”之间做出选择,城市发展轨道等公共交通,就是缓解一些距离远的家庭住房难。

“现在国内城镇家庭的户均面积只有60平方米左右,我们的经济适用房面积也是60平方米。”陈淮说,这说明城镇居民的住房水平还处于“脱贫性住房阶段”,而今后将要向“改善性住房阶段”的90平方米过渡。



苏州读者问:

我有个朋友两个月前在贵院做了早泄手术,现在他恢复的很好。我也受早泄困扰,已经三年了,吃了好些药,却没什么疗效。朋友推荐我去手术,不知贵院的早泄术是怎样一项技术?

南京建国男科医院副主任医师丁刚:

目前世界上还没有任何一种药物可以治愈早泄,市面上的药物只能对ED患者有所帮助,而对早泄根本没有治疗效果,长期服用还会造成严重的并发症,建议您立即停止服药。针对早泄发病机理,我院全国首创了早泄的手术疗法——“阴茎神经敏感降低术”,是采取有选择性的阻断敏感神经的分支,减低龟头皮肤的敏感程度的原理治疗早泄。手术后,可显著提高患者性生活质量。“第十次全国男性健康免费普查(江苏站)”已在我院启动,至我院接受该项手术可获吴阶平医学基金会提供的免费普查及500元的治疗援助基金。

徐州读者问:

我因腹部隐痛在当地医院检查出患有慢性前列腺炎,现在性功能也出现了问题。不知道这两种病是否有必然联系,现在腹部隐痛消失了但性功能还是没有恢复,不知该怎么办?

南京建国男科医院主任医师严泽承:

慢性前列腺炎不及时治疗会导致性功能障碍。您的腹部隐痛虽然消失,但并不代表前列腺炎消失,前列腺炎是否痊愈需结合前列腺液常规、细菌培养结果。慢性前列腺炎迁延不愈会引起反复发作的泌尿感染,严重的导致不育。建议您及早到专科医院详细检查,确诊病情,针对治疗。目前我院采用两岸优质男科技术“腔内介入靶向通导技术”,治疗电磁波直达病灶,杀灭病菌,达到标本兼治。其疗效受众多患者及业内同行一致好评。

金贵的冬虫夏草,您吃对了吗?

冬虫夏草十大功效

- 1. 调节免疫系统功能。**冬虫夏草对免疫系统的作用在于调整,使其处于最佳状态。它能增加免疫系统细胞、组织数量,促进抗体产生,增加吞噬、杀伤细胞数量,并增强其功能。
- 2. 保肺平喘、调节呼吸系统功能。**冬虫夏草能补肺平喘、止咳化痰,明显地舒张支气管平滑肌,因而对改善肺功能、老年慢性支气管炎、哮喘、肺气肿、肺心病等疾病能起到减轻症状、减少复发次数等作用。
- 3. 改善心脏功能。**可提高心脏耐缺氧能力,降低心脏对氧的消耗,抗心律失常。
- 4. 改善肝脏功能。**可减轻有毒物质对肝脏的损伤,对抗肝纤维化的发生。此外,通过调节免疫功能,增强抗病毒能力,对病毒性肝炎发挥保护作用。
- 5. 改善肾脏功能。**能减轻肾脏病变,改善肾功能,减轻毒性物质对肾脏的损害。
- 6. 直接抗肿瘤作用。**冬虫夏草在体外具有明显的抑制、杀伤肿瘤细胞的作用。冬虫夏草中含有虫草素,是其发挥抗肿瘤作用的主要成分。
- 7. 调节造血功能。**能增强骨髓生成血小板、红细胞和白细胞的能力。
- 8. 调节血脂。**可以降低血液中的胆固醇和甘油三酯,提高对人体有利的高密度脂蛋白,减轻动脉粥样硬化。
- 9. 提高细胞能量、抗疲劳。**能提高人体能量工厂——线粒体的能量,提高机体耐寒能力,减轻疲劳。

10. 其他。冬虫夏草还具有直接抗病毒、调节中枢神经系统功能、调节性功能等作用。冬虫夏草能对人体起到如此全面的保健作用,可谓神奇之极,也无愧自古以来“补药之王”的美称。

中科院虫草浓缩胶丸——浓缩精华 臻于至善

1. 优质菌种 系出名门

中科院虫草浓缩胶丸之菌种源自青藏高原3000~5000米高寒山区,提自野生的名贵药用冬虫夏草。每一株菌种都经过层层筛选,杜绝以次充好。菌种均经中科院微生物所鉴定。

2. 高度浓缩 极易吸收

中科院虫草浓缩胶丸以先进的萃取浓缩技术精提而成,对虫草中的虫草多糖,虫草酸,虫草素等有效成分加以浓缩,其中虫草素更是原子实体的60倍之多。科学实验证明,虫草之萃取精华极易为人体吸收。

3. 阴阳双补 入肺入肾

虫草是自然界中唯一的动物与真菌的结合体中药材,“入肺”是针对肺阴不足之咳嗽、哮喘、气管炎等症,“入肾”是针对肾阳不足之阳痿、遗精、腰酸膝痛等症。经浓缩而成的中科院虫草浓缩胶丸对人体的作用更胜一筹。

4. 服用、携带方便

中科院虫草浓缩胶丸是胶囊包装,便于外出旅游携带和服用。一般冬虫夏草每天的服用量在3~9克之间为好,低于3克则基本无效。中科院虫草浓缩胶丸,一日服用4颗相当于服用9克虫草。



中科院虫草浓缩胶丸和普通虫草的有效成分对比

	虫草素	虫草多糖	虫草酸	必需氨基酸	超氧化物歧化酶
普通虫草	0.007%	1%	6.5%	19.9MG/G	54单位/毫克
虫草浓缩胶丸	0.47%	25%	12.7%	168MG/G	844单位/毫克
对比倍数	67.1	25	1.95	8.5	1.56
主要功能:	抗肿瘤 抗菌	提高免疫力 降血糖、血压、血脂 保护心脏	保护呼吸系统及肝肾	调节 新陈代谢	延缓衰老

金贵的冬虫夏草,您吃对了吗?

泡水喝 吸收率:3~5%

首先卫生不能保证,因为冬虫夏草表面会附着很多寄生虫、真菌孢子,把这些东西吃下肚,会影响人体健康,只有经过先进的消毒技术处理,才能真正保证卫生。而且冬虫夏草跟茶叶、西洋参、枸杞等不同,后者均为植物,其冬虫夏草属于昆虫动物和真菌的混合物,很多有效物质属

于大分子,很难溶解。磨成粉喝 吸收率:4~7%

现在还是有很多人喜欢把冬虫夏草磨成粉末,然后冲水服用,这也是不卫生的,而物理粉碎对冬虫夏草的物质结构没有实质性地改变,所以吸收效果不佳。

水煎 吸收率:5~10%

水煎,就是熬中药,时间一般为40分钟~1小时,冬虫夏草中的有效成分会渗入其中,但处方中还有其他中药,其有效成分

易被药渣吸附,那么人体的吸收量也就微乎其微了。

炖汤 吸收率:25~30%

炖汤,一般将冬虫夏草和老鸭一起用小火炖,时间为1~2小时。这是一种传统的食用方法,但其中有效成分还是以大分子的形式存在,所以人体的吸收量还是达不到要求。

泡药酒 吸收率:3~5%

泡药酒,将冬虫夏草放入白酒或黄酒中浸泡一段时间后饮用。冬虫夏草的活性成分只有4%溶于乙醇,如果泡酒,真是太浪费了。

虫草专家鉴定:不管上述哪种方法,冬虫夏草的营养成分都不能被完全释放出来,即使把冬虫夏草实体吃掉,被人体吸收的有效成分也很有限。食用浓缩类胶囊,因为胶囊中微小的颗粒,经过高科技分离萃取,很容易被人体的肠胃吸收,中科院虫草浓缩胶丸的人体吸收率达到90%以上。

相关文献 >>>

冬虫夏草对人体益处甚多,而副作用甚微,随着医疗保健事业的发展,人民生活水平的不断提高,对滋补保健品的需求越来越多,内销和出口均将不断增

加。近年来人们不断地对冬虫夏草功效进行开发研究并积极拓宽其用途,其中在抗疲劳、强身延年,延缓衰老、增强常压耐缺氧能力、抗肾损伤、抗病原微生物、镇静、解毒、抗菌、免疫调节、平喘及祛痰、抗癌、抗肿瘤及对心血管、血液系统等方面有较为显著的作用。

——《中药药理学》

现代药理研究表明,冬虫夏草能启动巨噬细胞内酸性磷酸酶的活性,促进脾脏和肝脏内细胞的吞噬功能。

——《现代中医学大辞典》

冬虫夏草有影响机体代谢功能、人体内分泌系统功能和抑制平滑肌的作用。

——《中国藏药》

虫草适用人群:

- 各类肿瘤患者
- 患有急、慢性肾炎、肾衰、肾虚、尿毒症、糖尿病的人
- 肺炎、肺结核、肺气肿、哮喘、慢性支气管炎患者
- 患有心肌炎、心律不齐、脑中风、脑血管、血管硬化、高血压、高、低血压的人
- 急、慢性肝炎、肝硬化患者
- 病后体衰、产后体虚者
- 年老体弱者
- 亚健康人群

中科院虫草浓缩胶丸 专卖地址:中央路131号 订购电话:025-83223131

友情提醒:由于中科院虫草浓缩胶丸备受消费者欢迎,经常出现刚上柜就被抢购一空的场面,请提前致电订购电话预订数量。

全国统一零售价:1280元/瓶(一个月服用量)

好消息:11月30日前买10瓶送2瓶