

# 普通二手房:满5年免征营业税

## »核心提示

普通住房:产权满5年(含)的免征营业税,不满5年的差额征收;高档住房:产权满5年(含)的差额征收营业税,不满5年的全额征收。昨天上午,国家税务总局和财政部联合发出这一通知,就住房转让营业税的征收年限及方式予以了明确,政策是紧还是松呢?

□快报记者 尹晓波

### 【解读】

#### 普通房:满5年的免缴

“这次大家猜测营业税的松紧程度,主要是判断按全额还是差额来征收。”国内知名的二手房网安居客相关负责人表示,结果一看,是按差额征收营业税,这和今年的住房转让营业税政策相比,仅仅是征免年限2年变5年的一个变化。

怎么觉得是政策宽松呢?安居客相关人士说,明年1月1日起,新营业税政策正式执行,以一套不满5年作价150万元(差价50万元)的普通住房的房产交易案件为例,分全额和差额两种方式计算发现,不同的征收方式相差了55500元。

这是针对普通住房的营业税政策,产权满了5年,营业税是予以免收的,普通住房的营业税征收方式,可以理解为:“满5年(含)的,免征营业税;不满5年的,差额征收。”

#### 高档房:不满5年都缴

对于非普通住房即高档住房的出售,营业税则相对较为严格,目前南京将高档住房定义为“容积率小于1.0或建筑面积超过144平方米”的住房,按照明年的政策,在营业税的征收上,可以理解为“满5年(含)的,按差额征收营业税;不满5年的,按全额征收营

业税”。安居客相关人士表示,也就是说“高档房不满5年都要缴营业税”,只不过满5年是按差额征收的而已。

### 【声音】

#### 看法:政策很温和

“个人普通住房还是按差额征收营业税,我看政策很温和。”365地产业家居网常务副总经理邢伟认为,营业税的调整对不同买房群体是差别性对待,对自住、改善型的购买普通住房需求依然是支持的。

“我看这个政策有点不着调。”南京工业大学房地产管理系副主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,此次营业税确定按差额征收,可以说是延续了今年的优惠,因为“2008年还是按全额征收的”,可见对待房地产市场的税收调控上,国家还是采取了一个折中的政策。

#### 判断:成交价下滑

在这样的政策下,二手房市场会怎么走?南京我爱我家市场部经理舒利认为,从目前的市场来看,5年内的普通住房虽然占了很大的比例,但如果是按差额征收5.55%的营业税及附加,税款部分在房价中所占比例并不大,可以判断“二手房市场仍将保持温和的发展态势”。但是,明年年初的成交

量会有所下降。满堂红等多家房产中介人士也持类似看法。

“2010年的二手房交易量肯定比不上今年了,由此也会带来房价的变化。”安居客人士预测说,在交易量下降的同时,二手房的价格也应该会有小幅的下降,预计明年年初,二手房房价的下降幅度应该在5%—8%左右。

### 【争议】

#### 个税还未明确是否“捆绑征收”

“这个营业税的细则还不够细。”新浪网南京站主编王小军认为,说是营业税的征收年限收紧,实际上却是“优惠政策的一扇门没有关上,还虚掩着”,其调控的力度显然显得很弱。

目前,南京在对二手房交易的个税收取方式上,是和营业税分开收取的,也就是说,在征收营业税时,如果是按差额征收,个税可以按全额征收。

这次通知也明确:为维护正常的财税秩序,各地要严格清理与房地产有关的越权减免税,对清理出来的问题,要立即予以纠正,这个是不是在清理的范围之内?目前官方并未给出明确说法。因此,王小军认为,在个税与营业税还未“捆绑征收(全额或差额同种方式征收)”的前提下,目前的营业税规定对二手房的流动还会起到一定的支持作用。

# 住·医·行

- 二手房营业税征收方式依旧。业内人士预测,二手房房价下降幅度应该在5%—8%左右。
- 临床路径管理对今后按病种收费,或许是一个很好的“铺垫”。
- 长途汽车票从明年3月15日起,总体票价低了。



# 药事服务费:怎么收仍一筹莫展

## »核心提示

国家的新医改方案出台已经有一段时间,江苏如何执行?百姓一直心存疑问。昨天,《深化药品和医疗服务价格改革的意见》正式出台,一些问题从中能找到答案,但对于“药事服务费”怎么收、收多少,现仍然是个问号。

□快报记者 刘峻 陈英

### 药事服务费收多少仍没法说

在医改方案中,人们听到了一个新设立的“药事服务费”,这究竟是个什么样的费用?简单来说,现在所有的药方由医生开出后,患者直接就到药房取药了,但是对所开药品的疗效、有无副作用等问题,诊疗医生未必完全清楚。而今后,所有药方都要经过执业药师的审核,由此便产生了“药事费”,这其实也是医院补偿机制的一种。

《意见》提出,在以医疗服务项目为基础制定价格的同时,积极推进按病种、服务单元等为计价单位的定价方式改革。这就意味着,今后,按照“病种”收费将是一个非常重要的方式。陈家应教授告诉记者,这确实是一个好方法,也是国际惯用的医疗收费方式。目前南京的医院多是按服务项目收费,也就是说病人到一家医院后,做一次检查开一次化验就交一定的费用,这就会滋生“过度检查”的现象,而病人与医院的信息是不对称的,对过度检查往往“浑然不觉”,等到出院的时候,才发现医疗账单多得有点吃不消。

问题的关键在于,这个医生的价值怎么测算?南医大公共事业管理系陈家应教授说,有人提出按医院销售总金额的一定比例支出,那跟以前的“药品加成”没有太大区别;有人提出,按医生单次开药品金额的一定比例计算,但是医生开2块钱的药与开500块钱的药,在劳动的付出上几乎是相等的,所以收药

事服务费,也应该是相同的。而且,国家已经规定,药事服务费与药品销售金额不直接挂钩,因此,无论是技术还是政策方面,似乎都行不通。还有人提出,按服务次数来收费,同样行不通。

### 临床路径或许是个“好铺垫”

《意见》提出,在以医疗服务项目为基础制定价格的同时,积极推进按病种、服务单元等为计价单位的定价方式改革。这就意味着,今后,按照“病种”收费将是一个非常重要的方式。

陈家应教授告诉记者,这确实是一个好方法,也是国际惯用的医疗收费方式。目前南京的医院多是按服务项目收费,也就是说病人到一家医院后,做一次检查开一次化验就交一定的费用,这就会滋生“过度检查”的现象,而病人与医院的信息是不对称的,对过度检查往往“浑然不觉”,等到出院的时候,才发现医疗账单多得有点吃不消。

如果按照一个病种或者临床路径收费,那对患者来说,就是定额支付,我看这个病,就花这么多钱,消费得明明白白。同样,这个收费方式也给医院上了个“紧箍咒”,医院若想不亏本或者盈利,就必须在控制成本上下功夫,力求精益求精。

据悉,已经有医院开始实施临床路径管理,这或许让按病种

收费出现一点曙光。南京鼓楼医院医务处兰青处长解释说,临床路径是指针对某一疾病建立一套标准化治疗模式与治疗程序。临床路径有两个版本,一个是医生的版本,一个是病人的版本。对于医生来说,这是一个诊疗标准流程图。他表示,这个路径管理对今后的按病种收费,可能是一个很好的铺垫。

### 基本药物“零差率”恐要推迟

昨天,有媒体报道说,旨在解决“高价药加剧看病贵”难题的国家基本药物制度建设可能遇到了问题。江苏的进展如何?江苏省卫生厅有关人士介绍说,今年11月份,江苏正式公布了实施国家基本药物制度工作方案。方案规定,今年12月底以前,该省30%的地区政府办医疗卫生机构实施基本药物制度。从目前情况来看,12月底,各项工作肯定启动,首先将要完成的是药品的招标和统一配送,但整个工作的完成确实要等到明年2月或者3月,比如实现“零差率”销售。

物价部门也在积极推进基本药物制度的实施,发文落实了基本药物零售指导价,并陆续增补了800多个品种的价格。省物价局先后组织人员到镇江和南京的各级医疗机构、社会零售药店调查基本药物价格情况,“都是执行到位的”。



# 汽车儿童免票线长高10厘米

□快报记者 毛丽萍 陈英 顾炜 摄

昨天,有媒体报道说,旨在解决“高价药加剧看病贵”难题的国家基本药物制度建设可能遇到了问题。江苏的进展如何?江苏省卫生厅有关人士介绍说,今年11月份,江苏正式公布了实施国家基本药物制度工作方案。方案规定,今年12月底以前,该省30%的地区政府办医疗卫生机构实施基本药物制度。从目前情况来看,12月底,各项工作肯定启动,首先将要完成的是药品的招标和统一配送,但整个工作的完成确实要等到明年2月或者3月,比如实现“零差率”销售。

物价部门也在积极推进基本药物制度的实施,发文落实了基本药物零售指导价,并陆续增补了800多个品种的价格。省物价局先后组织人员到镇江和南京的各级医疗机构、社会零售药店调查基本药物价格情况,“都是执行到位的”。

### 新规执行后总体票价低了

记者从省运管局获悉,票价总体来说肯定变低了,但低得不多,最多估计也就几元钱左右,有的可能与原价持平。据悉,“费改税”后,像养路费等一些费用已经取消。根据新的票价计算公式,以南京到盐城这条线举个例子,新票价比现在的政府指导价便宜2元钱左右。

### 儿童免票线“长高”10厘米

值得家长们关注的是,这次的汽车运价新规则将儿童的免票线,半票线都“拔高”了10厘米,儿童免票的身高从1.1米以下提高到1.2米以下,全票由身高超过1.4米提高到1.5米。残疾人可以免费带残疾专用车一辆。据悉,虽然要求明年3月15日起执行新儿童票身高线,但是记者昨

天从南京市运管处了解到,南京已经开始实施新的儿童票身高线,身高1.2米以下的儿童现在乘车已经不要钱了。

### 一张新汽车票上有两种票价

待新规执行后,市民会发现新版汽车票与现在“长”得也不一样。据省运管局有关人士介绍,新车票上有两种价格,一种是执行票价,也就是市民购买票价,还有一种就是政府限价。执行票价一定不得高于政府限价。

### 2010年春运票价估计不变

2010年的春运票价涨不涨呢?昨天,业内人士分析,有可能不调。市运管处负责人告诉记者,他们目前还没有拿到相关文件,估计这两天就会开会讨论。不过,据记者了解,2010年春运初步预计是维持现在的票价。据悉,2010年春运时间从1月30日开始至3月10日结束。

### 卧铺客车票价企业自己定

新规出来以后,有的车子价格要“管死”,有的则“放手”让市场去定价。据悉,像卧铺客车,乘用车(不超过9座)及包车(含旅游)客运票价将交给市场,由企业来定,乘客能够接受就可以。物价部门表示,这是根据不同的情况,给企业适当或完全的定价权,更好地发挥市场的作用。

**100 years of Audi** 百年辉煌 四叶之环

**进·享自由**

**奥迪Q5 携卓越性能领衔上市**

在一切得以完美之时更进一步,自有另一番壮观景象呈现。奥迪Q5领衔上市,卓越性能为您保驾护航;特别配备的2.0 TFSI及3.2 FSI发动机,以澎湃劲道提供一路向前;quattro®全时四驱电动系统,结合新一代奥迪自适应悬架系统,为您提供S-tronic变速箱,更可轻松征服各种路况;宽敞舒适的五人设计,气势如虹的进气格栅及全景天窗,亦将您的油性气质表达无疑。在此恭贺您向一汽·大众奥迪特特经销商处,享受更多自由,更可品味奥迪百年的非凡历程。

**一汽·大众**

江苏地区经销商:  
南京银奥汽车销售服务有限公司 江苏南通经济技术开发区星海大道1085号 电话: 0513-85980000 传真: 85989123 邮编: 226010  
第一汽车(苏州)服务有限公司 苏州木渎中山东路161号 电话: 0512-66560000 传真: 66575210 邮编: 215101  
南京银奥汽车销售服务有限公司 镇江中街十一号666号 电话: 0511-85111111 传真: 85958001 邮编: 212009  
江苏永发汽车销售服务有限公司 南京市大明路598号(宁东汽配城) 电话: 025-52451666 传真: 52432855 邮编: 210012  
南京银奥汽车销售服务有限公司 南京市雨花台区栖霞大道2号(晓庄新市场) 电话: 025-85337777 传真: 85391656 邮编: 210028  
江苏永发汽车销售服务有限公司 南京市江宁区东麒路汽车4S园1号 电话: 025-66665966 传真: 66665777 邮编: 211100  
常州银奥汽车销售服务有限公司 常州市新北区九江路6号(丹墨家居对面) 电话: 0519-85157555 传真: 85157333 邮编: 213022  
无锡银奥汽车销售服务有限公司 无锡市太湖大道1888号 电话: 0510-88271000 传真: 88273000 邮编: 214111  
常州银奥汽车销售服务有限公司 常州市武进路188号汽车市场鼎盛区 电话: 0512-52730000 传真: 52837773 邮编: 215500  
常州银奥汽车销售服务有限公司 常州市轻工路奔腾大道路口(八里中央车城对面) 电话: 0516-82020000 传真: 82020010 邮编: 221007  
江苏永发汽车销售服务有限公司 江苏省扬州市江中中路178号 电话: 0514-87785555 87785088 传真: 87785055 邮编: 225009  
镇江永发汽车销售服务有限公司(售后业务) 镇江市丁卯桥路215号 电话: 0511-85907666 88889666 传真: 85909910 邮编: 212009  
常州银奥汽车销售服务有限公司(售后业务) 常州市星洲北路122号 电话: 0516-87728142 邮编: 221007

**全新电视的诞生**

**真实呈现鲜活画面 身临其境 全新体验**

**2.99cm 纤薄如指**

**三星 LED TV**

售后服务热线: 400-810-5858 / www.samsung.com