

“省五条”

1. 增加普通商品住房有效供应,保持商品房价格基本稳定。

要点:及时调整和优化住房供应结构,增加普通商品住房的供应,适当增加中低价位、中小户型普通商品住房和公共租赁房用地供应。

2. 继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房。

要点:去年底江苏省制定的有关房地产优惠政策继续执行。居民购买自住和改善型普通商品住房的,实行1%的契税适用税率。

3. 规范房地产市场管理,维护市场秩序。

要点:特别是房价上涨较快的城市,可通过对新建普通商品房价实行备案制度等管理手段,遏制商品房价格过快上涨的势头。

4. 加快保障性安居工程建设,进一步强化住房保障。

要点:2010年,全省新增廉租房1.2万套,新开工建设经济适用住房6万套,发放廉租住房租赁补贴4万户以上,完成城市棚户区(危旧房)改造530万平方米以上,实现公共租赁住房累计供应量20万间(套)以上。

5. 强化地方政府责任,切实履行稳定房地产市场职责。

要点:针对市场发展变化,积极采取有效措施,保持房地产市场稳定健康发展,避免市场大起大落。

江苏出台“省五条”买

“房价备案”制度也终出山,南京优惠政策去留今天定,

中央多道“金牌”过后,江苏省昨天下午联合下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的指导意见》(“省五条”)。意见明确,去年底省里制定的有关优惠政策继续执行,“居民购买自住和改善型普通商品住房的,继续实行1%的契税适用税率”。

□快报记者 尹晓波 郑春平

自住和改善型普通住房 契税统一为1%

暂行一年的,其他优惠政策并没有明确截止时间,因此这次“对契税的优惠也没有明确截止时间”。

“自住型”“改善型”认定 一直纠缠不清

既然“去年底省制定的有关优惠政策继续执行”,就意味着江苏省政府对于购房契税补贴的政策没有变化。“省五条”中最受关注的一项政策,也正是“居民购买自住和改善型普通商品住房的,继续实行1%的契税适用税率”。

对照去年底出台的“省十条”,业内人士表示,江苏省的政策依然还是规定的“调整契税适用税率及标准,契税税率由4%调整为3%,其中个人购买普通商品住房的契税税率暂统一为1%”。

也就是说,省里的政策是:高档住房(容积率低于10或面积大于144平方米)的契税税率3%;普通住房为1%。

同时,“省五条”还赋予了各市地方政府的调控权限。明确“各地要从实际出发,在认真落实国家和省有关政策的前提下,进一步完善促进住房消费的政策和措施,通过采取购房补贴、最低首付比例和利率优惠等形式,鼓励和支持居民购买自住和改善型普通商品住房。”这意味着,南京的“零契税”优惠有望得以延续。

对于优惠的时间截止问题,江苏省住房和城乡建设厅房产处处处长陆建生解释说,除了营业税原定

江、江北甚至是溧水和高淳,都有一套房子,住房面积低于当地平均水平的,很可能就是住房面积大大超标的。这也能享受优惠政策吗?这些问题,同样让银行对“二套房”的认定很棘手,真正操作也“沦”为“认定是否‘二次贷款’”,甚至还有清和不还清贷款的区别,“二套房政策”成了“二贷房政策”。

业内:既然认定不清,就是全部认定!

吴翔华说,实际上对于改善型住房的认定并不难,现在对一年之内卖旧买新的买房人,在个税上是予以优惠的,按照“购房所占比例减免”;对于是否享受政策优惠,也可以考虑“一年之内卖旧买新”予以契税的购房优惠。

不过,吴翔华也认为,即使这次明确了要抑制投资投机性购房,看上去是个差别化的政策,但总体因为认定上尴尬,让政策感觉是个“应景的政策”。

新浪网南京站主编王小军则直接了当地表示:“既然认定不清,那就是全部认定了,只要有优惠在,买任何房子都能享受到相应的优惠。”

对此,省住建厅副厅长彭向峰回应说,“自住型”和“改善型”怎么认定的问题,将待住建部发文加以界定。

这样,也就随之带来了对“人均住房面积的认定问题”。目前南京市的人均住房建筑面标准是32.21平方米,如果这个家庭在江南八区、江

»对话

严格执行“二套房”信贷政策

对于“省五条”出台的背景,江苏省住建厅副厅长彭向峰在表述中提及了“目前我省房地产市场仍面临不少困难和问题,特别是部分城市房价上涨较快等问题”。

那么南京是不是属于房价上涨较快的城市之一?陆建生不假思索地表示,应该是属于上涨较快的城市之一。

就此,此次意见除了以“增加商品住房有效供给来保持房价稳定之外”,也明确要求“房价上涨较快的城市,可根据当地家庭平均住房水平、财政承受能力等因素,逐步扩大住房保障覆盖面,提高住房保障标准”。

就此,此次意见除了以“增加商品住房有效供给来保持房价稳定之外”,也明确要求“房价上涨较快的城市,可根据当地家庭平均住房水平、财政承受能力等因素,逐步扩大住房保障覆盖面,提高住房保障标准”。

问:南京是不是房价上涨过快的城市?

省住建厅官员:应该是的!

对于“省五条”,陆建生一再强调,这只是省里的一个“指导意见”,是一个大纲性的意见,具体的实施意见要由各个市按照自己的实际情况来制定。

问:自住和改善型住房需求怎

么认定?

省住建厅官员:按之前的规定

执行

“省五条”的核心条文直指“继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房”。在这一条文中,直接明确:去年底省制定的有关优惠政策继续执行;居民购买自住和改善型普通商品住房的,实行1%的契税适用税率。

对于自住和改善型住房消费如何认定的问题,陆建生说:“之前没有约定期限的政策,都将继续实施,这个认定也按之前的規定执行。”

去年的规定是:“调整契税适用税率及标准,契税税率由4%调整为3%,其中个人购买普通商品住房的契税税率暂统一下调到1%。对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住房的居民,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。”

“政府显然没一下子收紧住房消费政策。”南京大学商学院经济学系副主任葛扬认为,这也可能看出在当前的宏观经济政策背景下,国民经济并没有全面复苏,房地产对经济的拉动作用很大,政府也不敢轻易收紧住房政策,这样的政策只是一个两难的政策:又想发展房地产、又怕泡沫太多。

吴翔华笑言,这样的政策,一看就知道——不想在抑制投资的时候,也抑制了改善型需求,“政府在制定政策的时候,也很难做出选择”。他说,从这个政策来分析,至少我没有看到房价要下跌的迹象,判断“明年的房价涨幅应该是放缓的”。

»预告

南京优惠政策 去留今天定

二套房贷政策最受期待

“省五条”的话音刚落,南京市房产局昨天紧急通知快报记者说“南京市的政策晚上8点前公布”。在漫长的等待之后,终于在晚上9点56分,等到了房管部门的确切消息,因为种种原因,“政策来不及发布了,定于25日发布”。

在对购房优惠的契税政策上,去年12月24日,在南京市出台的“关于完善我市房地产市场调控工作的意见”中,其优惠力度更大,具体为:个人购买非普通住房缴纳契税3%,政府给予房款总额1%补贴;个人购买90—144平方米(含144平方米)普通住房的,零契税;144平方米以上或容积率小于1),契税2%”的政策。

这一政策的去留,以及对作为指导意见的“省五条”如何执行,南京市房产管理局副局长郭宏定表示,具体的政策将在今天公布。南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示,省里的政策都是对中央政策的一个落实,基调完全保持了一致,与目前的房地产市场预期基本相符,影响不会太大,下面最关键的是南京二套房贷的政策,二套房贷的首付会不会是之前传言的50%呢?他说:“二套房贷的政策,其影响是显著高于税费政策的,现在要静等二套房贷政策的出台”。

明年房价涨幅将放缓
但没看出有下跌迹象

“政府显然没一下子收紧住房消费政策。”南京大学商学院经济学系副主任葛扬认为,这也可能看出在当前的宏观经济政策背景下,国民经济并没有全面复苏,房地产对经济的拉动作用很大,政府也不敢轻易收紧住房政策,这样的政策只是一个两难的政策:又想发展房地产、又怕泡沫太多。

吴翔华笑言,这样的政策,一看就知道——不想在抑制投资的时候,也抑制了改善型需求,“政府在制定政策的时候,也很难做出选择”。他说,从这个政策来分析,至少我没有看到房价要下跌的迹象,判断“明年的房价涨幅应该是放缓的”。

普通住房“契税1%”继续 二套房贷政策最受期待

»聚焦

江苏“房价备案”制度终于出山

开发商想提价须提前备案,实不实行由各市自己定

“省五条”中,备受关注的“房价备案”制度终于得令出山——通过价格备案,遏制商品房价过快上涨。相较于其他条款,该项制度在遏制房价方面的“信号效应”最为明显。此前因决策层意见分歧,酝酿出台房价备案制度的文件,一度“卡”在会签路上达半年之久(见快报12月16日封6、封7版)。

什么是“房价备案”制度

江苏省物价局有关人士表示,主要是要求开发商在首次开盘定价时,必须根据规定的时间提前到当地价格主管部门备案,然后才可以向房管部门申请预销证许可证,备案的价格将在房管部门的官方网站上向社会公布,这一价格即为该楼盘的最高售价,开发商不得擅自实际销售中突破此价格卖房。

如果开发商在实际销售过程中想提高销售价格,那么必须再次根据规定的时间,提前到物价部门重新备案,并由房管部门重新在网上公示。开发商在物价部门备案的价格、房管部门在网上公布的售价以及楼盘的实际销售价格,必须“三价统一”,如果开发商突破备

案价和公布价随意抬价,将由主管部门进行查处。

通过房价备案,价格主管部门将有效掌握市场房价走势及变动情况,约束过度频繁的涨价行为。

而“房价备案”则谓之“合”,开发商怎么定价,不再无所顾忌。至少,“上午一个价、下午一个价”的现象不会再出现了,“备案在册”将在规定期限内,起到一定的约束作用。

封杀“一天两价”

一天一个价、上午和下午两个价!房价的变脸幻术,别说老百姓直摇头,就连监管部门也连呼看不懂。

下一步,房价又将怎么个“走法”,有关部门又将是哪个“管法”?

“省五条”就此提出,密切关注商品房价格走势,探索完善加强商品房价格监管的方法。“特别

是房价上涨较快的城市,可通过对新建普通商品房价格实行备案制度等管理手段,遏制商品房价格上涨过快的势头。”

相较于去年底出台的“省十条”,上述规定可谓“一开一合”。根据去年底的规定,江苏暂停了普通商品住房的核价制度,暂时结束了执行多年的普通商品住房政府

指导价管理政策。除保障性住房和商品房全面放宽,开发商对楼盘定价享有充分的“决定权”,此所谓“开”。有关部门称,通过暂时放开管理,可引导开发企业制定出符合市场供求变化的合理价格。

“省五条”则谓之“合”,开发商怎么定价,不再无所顾忌。

至少,“上午一个价、下午一个价”的现象不会再出现了,“备案在册”将在规定期限内,起到一定的约束作用。

“一房一价”不会重出江湖

“房价备案”不是审批,物价部门强调,相比于执行多年的政府指导价,“房价备案”只是政策的部分恢复。这一方面表明了开发商在初次定价时仍有“反悔”的权利,另一方面也表明江苏对楼市的“收紧”是局部的。就此,省内各地最值得关注的是南京,该市曾出台了“一房一价”管理政策,并一度成为全国的焦点。今年下半年以来,因为文件最终未出台,“15天”之说也就只能算是设想的规则,二是对开发商的调价幅度是否规定及限制、如何限制?

关于这两点,都将由各地政府自行确定。省住建厅、省物价局负责人表示,江苏省苏南苏北经济发展有差异、房价走势也有差异,所

以调控政策也不搞“一刀切”。是否实行房价备案,将由各市政府根据当地实际情况加以规定,提前备案的时间及涨幅的决定权,也同样交给地方政府。

记者了解到,目前在省内如宿迁、昆山等地已经先行开展了房价备案制。待省里的指导意见下发后,还将与其对接、完善。

“按差额征收营业税?那不是很宽松嘛。”昨天一名资深的炒房人杨先生(化名)对营业税征收方式的细则规定很是宽心。因为对他而言,这样的政策几乎起不到明显的作用。

短线炒家可能会打“擦边球”

杨先生说,如果我手上有套普通住房,今年买入价是100万元,到了明年肯定是要满5年的房子,需要按差额部分缴纳营业税。正常的算法是:我卖120万元,中间的20万元差价要缴纳1100元。(20万元×5.5%)的营业税及附加,甚至还有20%的个税部分(也可选择按全额征收1%)。

怎么操作呢?签个“阴阳合同”。

“合同里协商我依然按照100万元的价格卖掉,是不是没有任何一分钱的差价了吗?那在营业税缴纳时,我的差额是‘零’,而缴纳的税也可以按照差额缴纳,也是‘零差额’,等于个税和营业税都不需要缴纳一分钱。而实际上,我卖掉的款项是120万元,只要买房人配合签‘阴阳合同’就行了。”所谓“阴阳合同”,就是一份做低款的“假合同”用于登记交易和报税之用、一份交易房价的“真合同”用于买卖双方之间的房价结算。

“上市量大,也不见得够卖。”有业内人士表示,今年年底的房源上市量很大,都是为了赶楼市优惠政策的末班车,而近万套的上市房源也刺激了买房人的购房欲,近日每天平均就有五六百套的认购量,“一天卖500套,20天就消耗光了”。

现在卖房,就是用契税等购房优惠政策来吸引买房人。河西一家周六(26日)开盘的楼盘,开盘的房源接近200套,开发商直接表示“26日、27日下定金认购,接下来的三天就是和买房人签合同,签订完了就备案登记,保证可以享受到购房优惠”。

不过,昨天政府部门公布购房优惠补贴继续放行的政策之后,无疑让开发商吃了一颗定心丸,这下不用急着推盘上了,反正优惠政策明年还有的。

他认为,房主敢于调高房价,显然是对营业税的新政细则“很不以为然”。

南京房管部门提供的数据显示,自从12月9日国务院规定“营业税2年改5年”以来,每天二手房的交易量都在700套左右,23日国家税务总局和财政部规定“不满5年的普通住房按差额征收营业税之后”,当天的二手房就“过户”了793套。

»影响

赶“末班车”的抢房现象将消失

明年房价涨幅将放缓,但无下跌迹象

对于2010年1月1日之后的房地产市场,张辉认为“优惠政策末班车效应导致的抢房现象肯定会消失”,年底密集出台的政策可能会导致需求面上出现短期时期的观望情绪,政策效应被市场充分吸收要等到明年春季,市场上的观望气氛才可能逐步消退。

信贷还体现在两个方面,除了住房消费信贷之外,对开发商的贷款也是一方面,明年国家用房地产业的开发贷款并没有收缩,“只要开发商的信贷闸门没关闭,也就难以真正起到抑制房价的作用”,因此,下一步对房价造成直接影响的是“银根”是否收紧。

等南京政策公布了
开发商才能定下心

“在市里政策没有正式敲定之前,我们心里也没底。”江宁一家开发公司的营销总监笑着谈,因为他们明年上半年有个楼盘要开盘,有60%的小户型是90平方米以下的,如果南京市的契税优惠补贴取消了,那就意味着按照省里的政策,还是要缴纳1%的契税。不过,多名开发商认为,既然省里规定“各地可以通过采取购房补贴等形式,鼓励和支持居民购买自住和改善型普通商品住房”,那么南京市的政策就完全可以继续执行。当然,“我们也很

着急,南京市的政策赶快出台,心里的石头才能放下”。

对于江苏省昨天公布的政策,也有开发商觉得较为暧昧,他们认为:明年的房地产受影响不大,要看最终的政策发布情况,现

在好。昨天在一些购房聊天群,一些买房人也得极不耐烦了。网友“继续等待”说,不就是一个政策?出来就出来,不出来就不出来,犹抱琵琶半遮面的,累死人雷死人呢。