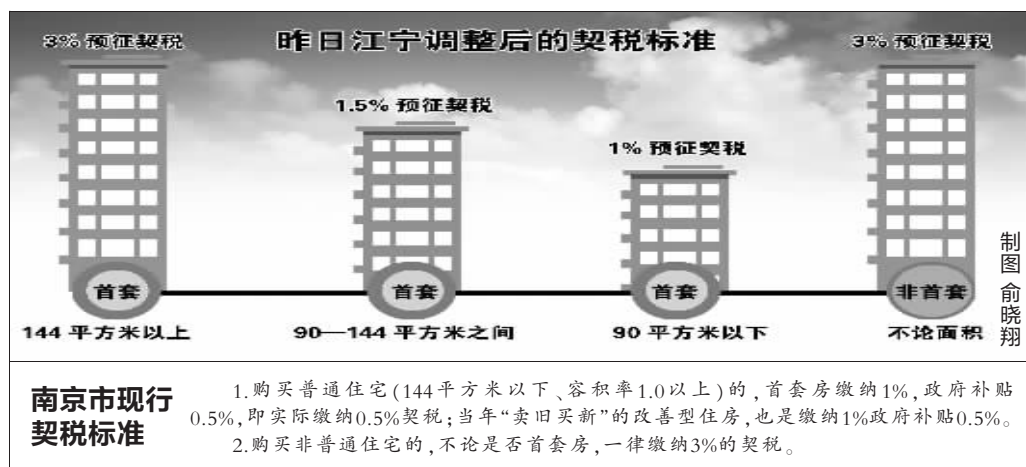


# 江宁购房契税标准隔夜“变脸” 90平方米以下首套房预征1%

## 标准按首套和非首套确定,业内猜测为南京细则的“最终契税版本”

前天江宁区将购房契税标准临时调至4%,昨天这一标准又被“紧急推翻”,给出了首套房和非首套房两种缴税标准,其中最为“便宜”的契税是购买90平方米以下的首套房,只要预先缴纳房价1%的契税。这让一些购房人再次发蒙了:既然说契税是临时征收,可以多退少补,但为什么老是变来变去呢?

□快报记者 尹晓波



### »动态

## 没通知! 全凭工作人员口头解释

“一刀切成4%的契税,显然是莫名其妙的。”江宁一家房产中介公司的业务员说,“很多购房人还以为我们在骗他们呢!”

一些签了合同赶着要“过户”的购房人昨天纷纷赶到江宁区房产交易中心,在契税缴纳窗口排队咨询。购房人刘先生说,自己国庆期间刚在胜太路购买了一

套120万元的二手房,面积小于144平方米,按照老政策只要1%的契税1.2万元,“按照4%的比例缴纳,就要缴4.8万元的契税啊!一个政策调整,凭空多出了3.6万元,这算什么事啊?”

哪知道,契税征收窗口工作人员的回答却是“峰回路转”。一名工作人员说,昨天首套房缴

2%、非首套房缴4%的契税预征规定取消了,现在改了。

这个确定了吗?“还是没有最终确定,要等待江苏省和南京市的细则出台后,再多退少补。”

很多买房人说,在契税征收大厅内,他们并没有看到任何张贴的通知,仅凭工作人员的解释,“至少该贴一份临时通知吧!”

## 退不退? 前天多缴的契税咋办?

在临时将契税调高至4%时,有多少人“提前”缴税了?江宁区房产交易中心表示,因为政策临时出台,很多买房人并没有过户,当天交件过户的大概只有三四件吧。

昨天上午,一名王姓买房人说,她8日过来缴税,被通知要按照4%的比例预缴,没办法,房款为87万元,总共缴了34800元的契税,但看到报纸说是可以“多退少补”,而9日也听说并不是按照最

高4%的标准预缴契税,就赶过来退税。一名工作人员告诉她:“你要开首套房证明,还有昨天交钱的单子,还有身份证……”

王姓购房人的购房面积为73平方米,按照预征标准,因为她是首套房,只需缴纳1%的契税,应该要退还3%的契税26100元。但是,去开证明时,江宁区房产部门又表示系统没有调试好,目前不能开具证明,“这不是折腾人吗?”

在采访中,江宁契税征收所方面昨天无人愿意解答此事,江宁地税局也表示要问南京市方面,可南京市地税局则表示“不清楚”。

江宁区房地产交易中心一名工作人员说,他一整天不停地在接咨询电话,自己想找契税部门的人咨询,很多人都不接电话,有的接了电话就直解释:“很多都是打电话找关系要享受老优惠政策的,现在不敢接电话啊!”

## 抢时间! 江南八区昨现“办证潮”

同样,主城的江南八区因为“过户”程序的不同,办理产权登记交易时,不用提前缴纳契税,这一程序也让买房人认为“抓住了救命稻草”,昨天出现了“办证潮”。

在华侨路产权登记中心的登记大厅内,上午11点多,叫号单就排到了100多号。购房人朱女士说,自己购买了清凉门附近一套二手房,总房款是200万元多一点,“我不是首套房,如果按照江

宁的政策来计算,我缴纳3%的契税,就是6万元啊!”而如果根据老政策,只要缴纳1%的契税2万元啊,凭空多出了4万元!这不等于房价涨出了2%吗?

“反正不管了,现在江南八区还没通知怎么缴税,赶紧过来过户登记,说不定会少缴税呢!”朱女士心存侥幸地说,就当碰碰运气吧。

“大厅很多人,是平时的三四倍吧!”南京市住房局产权登记

部门的一名工作人员说,主城区的买房人纷纷扎堆来办证,其中以二手房过户量为主,截止到昨天下班,主城区办理江南八区房产登记业务的收件数,达到了719件,“最终政策契税怎么调整,我们还真不知道”。

而按照江南八区10个工作日以内出件的规定,最迟到10月20日,8日进行房产登记的购房人,将最终决定如何缴纳契税。

## 泄密了? 这是南京细则的契税版本?

“估计江宁的这个预征标准,将是南京细则的‘最终契税版本’。”南京安格佳房产经纪公司副总经理朱一东说,不然江宁不会这样一变再变预征的契税标准,不然不是搬石头砸自己的脚吗?很有可能南京的楼市细则“泄密”了,而江宁先缴契税的登记程序,让江宁区自己先行预征了。

新浪乐居南京站主编王小军也很赞同这一猜想,江宁的契税变化事件,非常蹊跷,可能节后第一天的标准是就高征收,怕少收了契税,而10月9日又再次改变,显然是得到了南京楼市细则的“风声”,整个南京市的契税征收标准很有可能就是和江宁区的预征标准一致。

从另外一点来看,也说明江宁区和主城区的差异,无论是房产的管理体制(产权登记的缴税先后程序),还是居民的户口,如果政策早已统一,那就不会上演这场令人匪夷所思的“税变门”事件了。不过,对于原定执行到今年12月31日止的南京购房补贴问题,昨天依然没有一个定论。

### »市场

## 板桥“科技盘” 8日领证9日开卖 报价上万 实售八千多 开发商为了“跑量”?

南京的楼市新政细则传言颇多,但一致意见认为肯定要出台,有说将在12日出台的,有说会在秋季房产展会期间(14日—17日)出台。出台不出台只是时间的问题了,市场上的一些楼盘则开始与新政细则“赛跑”:纷纷选择了这两天开盘售房,而板桥的一家主打“科技牌”的楼盘在10月8日领证之后,即在9日开盘售卖,和市场上一些迟迟“捂盘”不卖的楼盘形成了强烈的反差。

### 人怎么这么少? 原来只通知了100组客户

“怎么这么少的人?”在板桥朗诗绿色街区设在河西的售楼现场,一名购房人看到偌大的大厅内,只有几十号购房人,显得很诧异。开发商的解释是,因为人比较多,为了避免拥挤,这次开盘是分批次通知的,当天只通知了摇号在前100名的购房人,所以看上去现场显得较为冷清。

摇号从下午1点半开始,10人一组进入选房区,而在摇号大厅内,只公示了一些购房合同范本及相关优惠的文件,让购房人关心的房价并未出现在大厅内,有买房人显得较为激动:“为什么不公示房价?”开发商解释是“进入选房区就可以看到了”。

据了解,昨天这家楼盘共计推出314套首批房源,户型面积从62平方米到143平方米不等,在8日已经对2775个拿卡的购房人摇出了购房次序,而开发商称实际的购房客户约在1500多组。在现场,一些购房人直接透露说自己是老业主,是看中朗诗的产品来选购房源的。

一名工作人员表示,这次开盘的房源是“一房一价”,价格从

1万元/㎡到1.3万元/㎡不等。

### 回避“日光盘”, 一下午也卖了70多套

昨天开发商现场给出的优惠为:老业主可享受总房款1%的优惠,持朗诗绿卡的客户可额外在毛坯部分总房款下再减5000元/套;10月30日内正式签约成功可享受100元/平方米优惠;毛坯房款部分首付50%可享受100元/平方米优惠;毛坯房款部分首付70%可享受200元/平方米优惠;一次性付款可享受500元/平方米优惠;另外,科技系统集成及装修款一次顾客可享受200元/平方米优惠。

这些优惠算下来,房价到底便宜多少呢?一名买房人说,他买了一套景观房,算比较贵的,毛坯房价格在9000元/平方米左右,另外装修款作价3500元/平方米,这个价格算比较好的区域的房源了。而在销控表上显示的售价大致为,毛坯房单价从8160元—10600元/平方米不等,精装修标准为3500元/平方米。

最终,开发商透露给快报的售价是:毛坯售价均价为8500元/平方米上下。而当天100组先选房的客户,一下午已经消化了70多套房源,接下来将再分批次通知购房人选房。按照这一8500元/平方米的毛坯房售价,和开发商领取商品房预售许可证时的报价相比,已经大为降低了,“报批”的毛坯房销售均价为11600元/平方米,显然开发商是“高喊低卖”,所谓的“预期价”大降了3000多元一平方米。

有业内人士表示,在南京新政细则“风雨欲来”的前夜,这家楼盘无疑是选择了“低调开盘”的方式,以避免“日光盘”效应,但100组客户就消化了70多套房源,购买力的强大也令人咋舌。

### »走势

## “9·29新政”后 还有3家楼盘“逆风涨”

在“9·29新政”之后,国庆期间多家楼盘对房价保持了“按兵不动”,但也有3家楼盘逆市开涨房价。

援引365地产家居网的统计称,在9月27日到10月7日之间,有三家楼盘上涨了房价,分别为:城北的中电颐和家园楼盘,售价14900元/㎡,涨价400元/㎡;江北的旭日爱上城售价7600—8400元/㎡,涨价300—400元/㎡;六合的荣盛龙湖半岛售价4800元/㎡,微涨100元/㎡。

记者调查发现,多数楼盘保

持了“平价销售”,以典型的江北泰来苑楼盘为例,从4月份以来,一直保持了7500元/㎡的均价不变,房价已经是“半年不动了”;江宁的新盘万裕龙庭水岸以8600元/㎡的“合理价”成为“二次调控”后的首个“日光盘”……

有楼市专家认为,这次“二次调控”的政策,实际已经将国庆黄金周重新拉回到了“观望期”,为跑量出货,不少楼盘已经选择了低价入市,个别新盘低开高走,谁还敢轻言涨价呢?