聚焦 2013 全国两会

互动热线：96060
加关注，@现代快报

楼市新政·反应

“售房个税20%”未落地先发威 南京现抛房潮,还有“割肉价”

周五晚,“二手房个税将由1%改为差额20%”的楼市新政出台，周六南京楼市就已经有了反应：房产交易中心人气上升，交易人数增加了两成；各大中介电话烫手,二手房抛房潮已初现;近3000人组成的看房团奔赴南京各大楼盘，而看房人和开发商都心怀忐忑。

现代快报记者 马乐乐 文/摄

华侨路房地产交易中心一楼网签的地方,人真是那个多啊

现场探访

房产交易大厅人数突增两成 都想在新政前完成交易

“啊！这么多人！”昨天上午9:20，市民曹女士跟中介刚进华侨路房地产交易中心大门,就很惊讶。曹女士说,前天晚上她在家上网,看到二手房个税新政,吓得马上给中介打电话。“我已经签合同买一套房子,本来讲好上周来办过户的，但是我上周一直出差,就约好下周来办理。但是按照这个新政,这笔交易可能要多出十几万的个税,我约了中介赶紧来办手续。”

昨天上午,华侨路房地产交易中心大厅里人头攒动,一楼网签窗口和二楼排号窗口始终都排着几十人的长队,排队等待的市民面带焦急,恨不得马上过户。“我是要卖一套小的紧接着再买一套大的,现在看来卖房能赶在新政之前,但是买房就难说了。这不,我一边排队卖房,一边在跟买房那边的中介沟通。”

在江宁区房地产交易中心，同样出现了排长队的情况。昨天下午,交易中心的契税征收管理所里排着超过百人的长队。很多市民都表示，害怕突然产生20%的个税,因此赶紧把税给缴了。

南京市住建委产权市场处相关负责人昨天在华侨路房地产交易大厅里,同样关注人流量。他表示,昨天一个上午已经放了超过100个号,预计全天能放号超过200个，“这个人数比平常周六增加了两成”。

七嘴八舌

@leander静：新政威力太猛了,江宁房产局人多得要死。上午取的号,到现在(下午3点57分)还在排!

@晓辰：地方细则还没下来,紧张个啥哦……

@碧草话斜阳:几十万的事,没办法啊!

@Poetic-Jun：坑爹的百分之二十的税收……

二手房:买卖双方不再犹豫了

中介成交量激增,买卖双方都在催

个税新政出台，虽然具体落地时间尚未确定，但这个悬在头上的“利剑”直接改变了二手房市场的现状,最直接的表现就是:买卖双方不再犹豫,与此同时,也出于对后续政策的担忧，抛房潮已经开始出现。

“今天白天接了大几十个电话,全部是各种朋友来咨询的,问题全部是围绕个税新政。”南京链家地产市场部经理舒莉莉说。与她一样忙着接电话的，是南京几乎所有二手房中介的业务员。

“前期已经看房,但是还在犹豫的,现在基本上不犹豫了。”我爱我家市场部总监胡涓娟说,之前是业务员打电话催买卖双方,但昨天是买卖双方打电话催业务员。她表示,昨天我爱我家公司的成交量是平时的两倍。

新政加速交易决心的同时，大量二手房源纷纷浮出水面。链家地产辰龙绿苑店店长王金柱表示,附近的二手房源是学区房,房主之前的惜售心态很浓重，经常一两天也不会有新房源出现,但是昨天一天就有十几套新增加的房源,而且一半的房主要求急售。正因为不少房主希望赶在新政之前卖出,因此报价反而不高。王金柱说,例如一套辰龙绿苑的房源,房主昨天报价270万元,但是这样的房子年前报价得超过300万元。

抛房潮初现,不少房主不惜“割肉”

在河西，抛房潮已经露出苗头,甚至不少房主不惜“割肉”。满堂红新安江店店长石旺星说,万达华府等部分小区的很多房源,要到今年七八月间才满5年，有的房主原本准备满5年再卖，因为这样可以省下5.5%的营业税。但如今面临20%的个税后,很多房主已经改变策略，要求立即卖掉，哪怕接受5.5%的营业税,也要马上“割肉”。

还有不愿透露姓名的中介反映，河西的不少二手房小区里有为数不少的投资客，个税新政对他们打击巨大，预计抛房潮即将出现。

365网站二手房频道运营总监陈亮亮统计说，昨天白天个人新挂牌房源为631套,而上周六白天同一时段的挂牌量为401套,相比之下大涨57%,“根据我们的监控，周六本来是一周当中挂牌量较少的,但是这个周六,个人挂牌呈现激增的趋势。”

昨天，现代快报记者打开该网站搜索“急售”二手房,发现数量高达上百页,尽管里面有重复,但也远超平日。河西银城西堤国际的“急售”房源有449条之多,其中不少是毛坯房源。记者仔细比对发现,即使剔除重复发送的,应当也有大几十条。有的中介甚至打出了“房价重回09年”的口号来吸引买房人。

新房:买卖双方都很忐忑

买房人担心新政会助涨新房价格

昨天中午，奥体中心西门的广场上人声鼎沸，两排大巴长队中间,是黑压压的年轻面孔。今年南京规模最大的一场看房团正要出发。据介绍,这场“春晓行动”看房团分8条线路,探访南京各大板块48家楼盘，赶赴现场的网友数量接近3000人,装了整整60辆大巴车。“这是今年全国最大规模的看房团，也能比较客观地反映当下楼市风向。”主办方负责人姜敏说。“两江”地区依然是看房团的重点,总共8条线路中,有5条线路发往这里,分别是江宁九龙湖、百家湖、大学城和江浦、桥北。

尽管刚出台的新政最大亮点是针对二手房,但是在去看新房的市民看来,这个新政势必会影响到自己。在21世纪百家湖1号的售楼处，一位市民表示,自己是纯刚需,他觉得这次新政对二手房市场打击比较沉重,会把买房人“逼”到新房市场上来,说不定会助涨新房,因此心里很担心新房涨价。另一位准备去看河西海峡城的市民说自己“心里很乱”:“我得把原来小房子卖掉才能买新房,这样一来要多交个税了。其实这次新政内容很多,包括二套房贷首付可能加码等等,这些都可能影响到我换房。我今天也就是去看看,后面只能走一步看一步。”

开发商:刚需楼盘不可能独善其身

买房人忐忑，开发商也好不到哪儿去。河西金基汇锦国际相关负责人说，新政细则对河西的高端豪宅会产生直接影响，限购从严,会让购房者无空可钻。21世纪百家湖1号负责人潘阳分析说,表面上看新政打击的是投资客和改善型需求，但是如果那部分需求受到打击,整个市场会冷下来,刚需楼盘不可能独善其身。

“短期内涨价不太现实了,我们还在研究对策，打算先平价走量试探一下市场，或者观望落地政策再说吧。”仙林一家楼盘的相关负责人说。

分析猜想

1 细则落地时间? 本月之内概率很大

新政已经明确规定二手房交易要征20%个税，不过这个政策尚未落地,并且其中尚存疑问。焦点疑问就是,原先满5年且为家庭唯一住房的，已经明确不需要缴纳个税，新政落地后是否需要缴税?虽然不少业内人士认为,这种情况应当会免征，但毕竟是没有落地的事,谁也不敢下结论。“抢在政策落实前办理过户手续,尽可能缩短交易时间，是下一阶段二手房市场的主要任务。”舒莉莉说,在政策“空窗期”内,“二手房的成交量激增已经是铁板钉钉的事。”在她看来,“空窗期”不会超过一个月。

2 租房影响几何? 短期无妨长期难说

个税新政落地后，二手房交易量将暴跌，这是二手房行业内的共识。不少市民说,如果届时二手房纷纷遭雪藏，会不会纷纷转售为租,造成租金下降?胡涓娟认为,这个结论下得有点早,新政对租房的影响，目前还很难说。她说,从供求关系来看,这个分析有一定的道理。但是还存在一种可能，那就是很多二手房主雪藏房源后,造成市场上的供应量缩小,助推二手房价格上涨，这会带来一些本来准备购房的市民因买不起二手房,又不想去买新房,只能选择租房，造成租赁市场上的需求增加，反而助推租金的上涨。“租房市场,短期应该不会受到什么影响。但是长期来看,目前还很难说。”她表示。

3 离婚卖房避税? 数量可能大幅增加

昨天,有网友表示,如果满5年且为家庭唯一住房可能免征这20%的个税，离婚数量肯定大涨。业内人士分析,如果此次新政的确保留这个免征个税的口子,那么离婚数剧增的可能性较大。“很多家庭,夫妻双方名下各有一套甚至更多房产,那么在卖房时,如果符合这个免征的条件,为了节省几万甚至几十万元,去民政部门离婚还是很有可能的。”近年来,由于限购令的规定,不少人在买房之前去办理离婚。而上述假设如果成立,离婚数量势必进一步激增。