

一天二三十个看房电话 卖不掉的西边户受宠若惊

□ 新国五条细则出台之前,二手房市场躁动不安,一批卖家大幅降价以求尽快出手,但也有卖房人因祸得福。
现代快报记者 杜磊

小徐此前一直为卖不掉房子发愁。最近两天,每天20-30个看房电话让他受宠若惊,“来看房的人再也不计较我家是西边户了!”他高兴地对记者说。小徐家是一套总面积66㎡的老房子,小高层,西边户,持有时间未滿五年,营业税可观,向来不受买家们待见。按新国五条出台前小徐挂出的95万净得价计算,调控前个人所得税还可以按房价的1%计算,为9500元,营业税按房价的5.55%计算,为52725元,光是两项税费就达到62225元,这套房子从前挂到现

在都少有人问津。但新国五条发布后,小徐家的房子一下子火了。“现在看房人太多,我们都来不及接待。”负责小徐家房产交易的中介表示,购房人都急于交易,以免更多的税费被转嫁到自己身上。按照新国五条,“对出售自有住房征收个人所得税,应依法严格按照转让所得的20%计征”,对照小徐的情况就可以发现,由于小徐的房子是2年前以85万的价格买到的,如果按目前95万的净得价计算,差价只有10万元,因此个税只有2万元,总体税费也远比政策出

台前多出了1万元出头。其他卖房人就未必有小徐幸运了。记者注意到,和小徐同属一个小区的另一套二手房,挂牌价100万,买入价只有60万,如果按差额的20%征个税的话,则光是一项税费就有8万多,已经超过小徐那套房产个税和营业税的总和。自家的房子轻税费,让小徐变得“傲娇”起来,“昨天还有购房人非要塞给我们2万块钱定金,我都没有收。”他告诉记者,自己现在不急着想卖房了,“我打算等房价再涨个几万再出手”。

快镜头1



3月4日,华侨路房产局里的人里三层外三层。现场有购房者调侃:这队伍要怎么排才好哦!
现代快报记者 夏炜 摄

计算器

“20%差额个税”后 五年内房价大涨32%方能保本

大智慧阿思达克通讯社3月4日为“出售房产将征收差额部分20%个人所得税”这项规定作了详细测算,该测算认为,5年内若想通过买房盈利的话,房价必须上涨32.06%以上,才能保本。

【基础数据】
买入总价:1万元/平方米×100平方米=100万元
现行首套房首付:100万×0.3=30万元
现行商业贷款利率:6.55%

30年等额本息方式共计本息:160.11万元
30年月均还款:0.44万元
契税:100万×0.01=1万元

【投资成本】
买入5年的投资总成本:30万+1万+0.44万×(5年×12个月)=57.4万元
资金成本的时间价值按照5年自动转存计算:30万×5.5%×5=8.25万元
未偿还贷款本金:约为60万元

该套房屋5年后出售,将要承担的总成本:8.25万元+57.4万元+60万元=125.65万元

【保底售价】
出售房价-(出售房价-100)×20%≥125.65万元
该房屋5年后的保底出售价≥132.06万元
5年中房价保底涨幅:(132.06万-100万)/100万×100%=32.06%

来源:财经网

快镜头2 中介比杜甫还忙

“拜托过几天再来吧,忙着给客户办过户呢。”南京一位房产中介总经理取消了跟记者约好的采访计划。

“我正接受一个记者的采访,五分钟后回复你。”另一家房产中介的市场部经理给记者限定了五分钟的采访时间。

而在华侨路,与记者约好下午四点见面的某总经理端着盒饭来到了会客室,他无奈地笑笑:“边吃午饭边聊好不好,没空吃饭,特殊时期请别见怪。”而办公区内,全部空间都被客户和经纪人忙碌的身影占据。

这就是近几日南京几乎所有房产中介公司的现状。与这红火的

现状相悖,一中介公司高层却表示“前景堪忧啊,有点恐慌”,说出了所有中介公司的心声——也就趁这几天赶紧成交,一旦细则出台,一切都会戛然而止,肯定会有部分小公司倒闭或压缩门店。

在二手房市场前景不容乐观的情况下,商品房市场或将迎来新的机遇,不少读者和网友表示转移购房目标,但二手房毕竟有其优势:好学区、成熟配套、可选余地大,是大量新房集中的远郊地带无法比拟的。当然,网络上出现的不少段子,所谓的“连环离婚”和“房产抵押转移产权”等方法,还是不要轻易尝试的好。

现代快报记者 张玮玲

ROYAL GARDEN
郾城御园

十年奥体 唯一藏墅

奥体藏别墅 联排 叠加 大平层
86469111

实景照片

十年/河西奥体大器晚成/灿若明珠/十年前/金马郾城进驻河西/荣膺“奥体第一藏”之美誉/十年后/郾城御园沉潜起伏/筹谋远瞩/以不可复制的城市别墅/实现河西奥体人居生活地巅峰梦想
发展商/南京郾城房地产开发有限公司 营销总代理/北京金马卓越房地产经纪有限公司南京分公司 物业服务/保利郾城物业服务集团有限公司 销售中心/奥体大街199号86号楼郾城御园售楼中心