



核心报道

楼市

楼市骂战

房企欠税报道引发“骂战”
任志强:相关报道无知
马光远:任志强无耻装傻



漫画 俞晓翔

据央视《每周质量报告》11月24日报道称,自2005年1月1日至2012年12月31日,全国房地产开发企业应缴未缴的土地增值税总额超过3.8万亿。

当晚,在报道中被指“欠税”的华远地产股份有限公司董事长任志强通过个人微博连发数条帖子作出回应,称土地增值税是按项目所在地政府规定的比例在预售时先预缴的税种,不存在逃税、避税和拖欠的可能。他还直指相关报道“愚蠢无知”。

“土地增值税是按项目所在地政府规定的比例在预售时先预缴,按项目进度和完成的条件进行最终结算的纳税方式。政府的预缴正是无偿提前占用企业流动资金的纳税方式。”任志强说,达到结算条件时,项目会重新进行结算,并根据实际结算调整预算情况。因此在税法中有“多退少补”的规定。任志强说,确实有的项目可能有已达结算条件而未结算的情况。税务部门会在完不成税收增长任务时深查或催税,房企无法偷税、避税。昨天,任志强还发微博称:“正在研究如何公开起诉央视的事宜。”

随后,经济学家马光远在微博上回应,“任志强是赤裸裸的无耻和装傻”。微博原文如下:“明天给装傻的任志强补课,抓住一句以为能蒙所有人,目前土地增值税一方面各地预缴率特别低,而且,很少按照规定进行汇算清缴,事实上使得实际缴远远低于应缴,这不是自己逃,也是和地方一起违法逃税!土地增值税很少按规定汇算清缴,从而造成了实际的偷逃和拖欠税款,任志强不承认这一点是赤裸裸的无耻和装傻。我们给制造业减税和免税那么吝啬,但在土地增值税问题上,事实上等于给开发商大幅度免税和减税。这是非常令人匪夷所思的。”

据京华时报 新华网

小产权房市场

小产权房“转正”只是梦

24日,国土资源部、住房城乡建设部联合召开坚决遏制违法建设、销售“小产权房”问题视频会议,部署“小产权房”整治工作,“对在建、在售的坚决叫停,并依法查处”。在两天前的22日,两部委还联合下发《关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》。这是官方又一次明确强调“小产权房”不存在“转正”的可能性。 据新华社

误读政策,借机涨价 小产权房,这下你该醒醒了吧

南京小产权房“量大价稳”,律师提醒买卖、变相交易不合法,要慎重

近来,小产权房的话题有点热。先是不少人认为小产权房即将“放开”,接着又有两部委联手严控小产权房。现代快报记者调查发现,目前南京迈皋桥、西善桥两大小产权房集中地区,房价总体平稳,都在单价8000元左右。偶有房主心态不稳的,但并未有买房人跟风。

现代快报记者 马乐乐

两大片区单价8000元上下

“你想要买的话,我这儿各个楼层的都有。”昨天上午,城北兴都花园附近一家小中介里,业务员小黄热情地介绍起来。兴都花园,是迈皋桥地区规模较大的小产权房小区,小黄说,这个小区的交易量不小,她这儿同时挂牌的房源有十几套。

有一套1楼的房源,面积100平方米,房主报价95万元。“这套房子报价高了些,主要原因是房子带有一个上百平米的院子,想要还是可以适当砍点价的。”她介绍说,目前兴都花园的房子均价在8000元/平方米左右,附近的几个小产权房小区基本上都是这个价——比周边二手房便宜近一半。

西善桥的七彩星城也差不多是这个价。专做这个小区生意的一名中介小方告诉现代快报记者,七彩星城分为小产权房和非小产权房两种,其中小产权房的价格大约是8000元/平方米,非小产权房的

均价11000元/平方米。“非小产权房已经领到土地证了,但是房产证还没办,所以价格还没上去。”他补充说,其实3000元的单价差距已经不小了。

有房主想涨价遭无视

“小产权房买卖要一次性付款,所以还是跟买房人的收入水平挂钩的。”在南京一中介工作人员小黄看来,迈皋桥附近的小产权房房源非常多,供应量很大,因而这几年价格没有什么异常的波动。

而在七彩星城,近来却有个别房主尝试过涨价。“前阵子不是开十八届三中全会嘛,然后有人以为小产权房要放开转正了,我这边有两个房主,一个立马涨价5万,还有一个说不卖了。”小方笑称,没什么买房人相信小产权房会转正,那个涨价的根本没有客户去看房。

在小方的店里,有个操着安徽口音的男子在打探七彩星城的行情。“到南京来打工几年了,现在想在这里安家,商品房根本想都不敢

想,跟老家借点钱还能买小产权房。”他说,他只是用于自住,并不关心是否能“转正”。

交易靠虚假诉讼,有风险!

一般来说,小产权房的交易比较简单,只要买卖双方到开发商处更名就行了,这当中需要缴纳原房价2%的税。那么假设年代久远而找不到开发商,怎么办?

“你要是真想买,可以打官司啊。”小黄说,买卖双方可以伪造一份借条,约定房主是“借款人”,买房人是“债主”,借款的数额就是那套房子的总价,“现在他还不起钱,就拿房子抵押,让法院判决到你名下。”小黄说,法院判决的方式还要支付诉讼费和律师费,加起来可能要2万多元,而到开发商那儿更名只要几千元。

南京金协和律师事务所主任张明文认为,这样的“借款纠纷”案件,本质上属于虚假诉讼,法院如果在办案过程中查明,应当要给予相应惩罚。他指出,由于小产权房

的买卖并不受法律保护,而伪造借贷关系的做法更不受法律保护,因此买卖双方一定要慎重。

指望“转正”不现实

“指望小产权房转正,手下的房子‘乌鸦变凤凰’,这是不现实的想法。”针对近来小产权房市场上的异动,南京房地产建设促进会秘书长张辉认为。

易居房地产研究院副院长杨红旭则认为,盲目投资小产权房风险极大。他表示,全国的小产权房若想大规模或整体性转正,必须具备一个前提:农村集体建设用地实现入市。也即真正建立城乡统一的建设用地市场,实现同地同权同价。而这个改革的难度不是一般的大。

江苏省国土厅相关人士昨天表示,上周五国土部和住建部联合发出《关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》后,目前这份通知还没有下发到江苏,不过江苏对于小产权房的态度一直没有改变。

楼市调控

房价涨幅前六,就剩南京没出新政

继武汉之后,又有两个二线城市加入楼市调控收紧的阵营。昨天傍晚,南昌和厦门陆续出台楼市新政。其中,厦门要求银行上调二套房首付比例,而南昌除了同样要求外,还对限购令进一步收紧。

南昌的新政核心点是收紧限购和限贷。对于外地人购房,从原来的提供1年社保缴纳证明延长到2年,还要求严禁未成年人购房。在限贷方面,要求银行进一步

提高二套房贷款首付比例。紧接着,厦门也出台了“厦六条”,在二套房方面同样要求银行提高贷款首付比例。这样,在京沪沪深之后,武汉、南昌、厦门这3个二线城市也分别出台楼市新政,升级了楼市调控。

根据10月份国家统计局70个大中城市房价变动数据,南京房价同比涨幅仅次于厦门,名列全国第六,而前面5个城市,都已经升级了楼市调控。“新一轮地方调

控新政,正在向二线城市蔓延。”南京房地产建设促进会秘书长张辉表示,武汉、南昌、厦门的快速跟进,大大增加了包括南京在内的其他二线城市调控预期,不排除其他城市会“依葫芦画瓢”。不过他认为,从这些调控内容看,地方政府可用的调控手段有限,对抑制房价的作用也并不乐观。

昨晚,南京市住建委相关人士表示,目前南京的楼市政策暂未有变化。现代快报记者 马乐乐

楼市房贷

南京多家银行:现在申请明年下款

昨日有消息称,根据10月11日-11月11日的样本数据,32个城市中已有17个城市出现暂停房贷现象。而记者昨日以客户身份向南京多家银行了解到,如果客户现在申请房贷,基本上都要明年1-2月才能下款。

一家国有银行工作人员表示,现在首套房首付3成,利率有95折的优惠,“现在申请的话,要到明年一二月份才能下款。”另外一家股份制银行工作人员则表示,现在首套房首付最少三成,执行基准利率。此外,贷款额度非常紧张,“何时能下款不太好说,可能要等几个月。”还有一家股份制银行则表示,现在首套房贷款首付3成,利率上浮20%,“一手房1个月内应该能下款,二手房要一个多月才能下款。”我爱我家公司一位工作人员告诉记者,现在除了个别小银行房贷速度可能快一点之外,如果客户现在申请房贷,几乎所有银行都要等到明年1-2月才能放款。

记者了解到,现在几乎每家银行都积压了大量的房贷申请,在排队等待贷款额度放出。

现代快报记者 王海燕
实习生 彭敏

徐州:只限购90-144平米户型

现代快报记者昨日获悉,徐州市楼市限购政策出现调整,多家房地产商介绍说限购区域缩减为主城区,只有面积为90-144平米之间户型限购,且子女购房与父母拥有房产情况无关。对此,徐州市住房保障与房屋管理局有关负责人未作回应。

2011年5月1日起,徐州实行普通商品房限购。其中,区域范围主要为主城区,包括鼓楼区、云龙区、泉山区和新城区,不包括经济技术开发区、铜山区和贾汪区。限购商品住房种类范围为建筑面积

144平方米以下(含144平方米)的普通商品住房。

昨日,现代快报记者获悉,本月下旬,徐州市出台新的限购政策,多家房地产商告诉记者,限购政策主要有三个方面,一是限购区域调整为南三环内、东三环内、北二环内与西二环内;区域内面积为90-144平米的商品房执行限购,面积低于90平米和高于144平米的商品房不限购;同一家庭内,年满18岁的子女的购房资格不受父母拥有房产的情况影响,即,如果子女已年满18岁户口仍与

父母在一起,即使父母被限购未拥有房产的子女仍有购房资格。

江苏华商置业发展有限公司副总经理王宣林表示,徐州限购政策确有调整,但其对楼市影响尚未显现。“今年上半年,徐州楼市销售情况还不错,但进入下半年就有所迟滞了。主要体现在价格波动很小,销售量下降。”王宣林认为,三中全会确定了未来发展的政策纲领,之后会有很长一段时间的政策稳定期。随着徐州限购政策的放宽,会刺激一部分潜在购房者购入。 现代快报记者 刘清香