



昨天,南京房产交易大厅里人头攒动,很多人咨询新政何时执行 现代快报记者 邱稚真 摄

## 降税新政

### 契税

首套房:  
90平方米以下(含) 原为1% 现为1%  
90~144平方米 原为1.5% 现为1.5%  
144平方米以上(含) 原为3% 现为1.5%

### 二套房:

90平方米以下(含) 原为3% 现为1%  
90平方米以上 原为3% 现为2%

### 营业税

2年以下 原为全额征收 现为全额征收  
2年以上(含) 原为144平方米以下免征,大于等于144平方米差额征收 现为全部免征

# 不论何时买的房,昨起申报按新政交税

## 南京房产部门近期将约谈捂盘惜售开发商,严重的将被封盘

上周五,财政部等三部委出台《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》,重磅降税新政剑指一线城市之外的楼市库存。人们在密切关注楼市新政的同时,新政的具体执行时间也备受关注。昨天下午,南京地税局给出明确执行时间:只要是2月22日及以后申报契税、营业税,符合新政优惠条件的,都可以享受优惠税率。这意味着二手房交易者将不必担心赶不上新政而“撒件”,而一些多年拖着没办证的市民也沾光搭了政策顺风车。伴随楼市新政而来的,是市场的激烈反应。南京房产部门郑重警告捂盘惜售的开发商:不要通过捂盘的方式来涨价,情节严重可能会被封盘!

通讯员 曹杨 现代快报记者 张瑜 马乐乐 刘国庆

### 落地

## 买房人不停地问:新政啥时执行、该不该撒件

昨天一大早,华侨路房产交易中心3楼的地税窗口人头攒动。“新政到底什么时候执行?”“我们现在该不该去送件?”不少市民纷纷在窗口前咨询,但工作人员的回答与上周六如出一辙:没有接到执行新政的通知。

买房人纠结的心情同样在2楼的送件窗口可以发现。有买房人在窗口咨询:已经送件的到底能不能申请撒件。而房产部门的工作人员表示,对于已经送件的,如果交易尚未“登簿”,仍然可以申请撒件。据了解,所谓“登簿”,是指房屋的产权在系统中正式发生转移。

“撒件可能面临一定的风险。”房产部门工作人员介绍说,一是面临房主违约,因为最近楼市波动较大,撒件后如果房主毁约,买房人得不偿失;二是撒件后如果房产出现因房主原因的抵押行为,可能导致交易无法进行,买卖双方需要三思。

现代快报记者在现场发现,一些买房人则很淡定。上午9点半,买房人吴先生刷卡交完契税,一身轻松地坐在等待区。他购买的是一套总价160万元的住房,由于是二套房,他是按照3%的税率交契税的,“如果按照新政策,我这套房子面积90多平方

米,应该是交2%的契税。现在等于多交了1.6万元。”虽然多花了钱,但吴先生表示,自己的这笔交易是过年前3天送件的,这次降税新政对楼市影响很大,“如果晚几天买房可能会省1.6万元,但是谁知道房价会不会涨,赶紧买下来心也就定了。”

与吴先生持同样观点的还有不少中介。河西一位资深中介人士表示,新政出台后二手房主心态急剧波动,纷纷提高报价,因此买房人如果希望“撒件”,还存在与房主的心理博弈,所以实际上真正想撒件的买房人并不多。

## 南京地税明确22日起申报均可享受双税优惠

在买房人纠结的心态中,昨天下午迎来了好消息。南京市地税局给出明确回复,称新政自2016年2月22日起执行。“凡是于2016年2月22日及以后到税务机关申报缴纳房地产交易契税、符合《通知》规定税收优惠条件的,均可享受优惠税率。”此外,对于

新的营业税优惠政策执行时间,南京地税也表示,同样是自2016年2月22日起执行。这个回复意味着,不论房产在何时交易,只要在2月22日起申报缴纳契税的,都可以享受新政优惠。地税部门的政策落地出乎不少人的意料,这意味着买房人将不必考虑撒件。

除了不少在2月22日前几天刚刚送件的市民正好享受优惠之外,新政特别利好部分“漏网之鱼”——有购买新商品房的买房人,在买房后一直因种种原因,甚至已经交付入住多年都没有去办房产证,这些市民如果现在去申报契税,也能享受到新政优惠。

## 昨天按老政策交税的可申请退税,三套房无优惠

上午新政尚未执行,下午执行了,是否会像吴先生这样的纳税人不公平呢?现代快报记者采访了南京地税的一位相关负责人,对方表示,上午也接到了不少咨询电话,也向省地税局进行了请示。“由于省局还没有出台明确的细则,所以我们要求办税人员先收件,等细则出来后再具体办理。”这位负责人说,至于

像吴先生这种上午去纳税的情况,他表示要具体了解下情况,如果这位纳税人符合新政优惠政策的话,会对其办理退税。

如果是购买第三套房,契税和营业税怎么收?在新政执行前,在南京购买第三套房的话,契税和营业税都是参照二套房执行,即分别按照房屋总价的3%和差额的5.6%。在这次新政中并未提

及三套房的税费变化,现代快报记者从南京地税部门相关人士处了解到,目前购买第三套房还是按照老政策,不能享受优惠。

另据了解,昨天,江苏部分城市楼市交易平稳,但咨询人数较多。常州市地税局统计,当天商品房成交110余套,共减免契税超30万元,全天12366热线接受相关咨询181起,同比上升10倍。

### 市场

## 上周末全城抢房 多家中介创单日成交纪录

“上周末两天真的是忙疯了,政策的影响远远超出我们的预期。”我爱我家南京公司相关人士表示,2月19日政策出台当天,周末就陷入了全城抢房的模式。

据我爱我家公司统计,2月21日星期天,公司接单超过180单,创下公司单日成交历史纪录。单日180套是什么概念?现代快报记者了解到的权威数据是,今年1月份我爱我家南京公司成交1219套,日均39套。180套相当于1月份平均水平的4.6倍。

被市场的惊涛巨浪掀起的不只一家中介。搜房网南京公司2月21日的成交数据同样刷新历史——单日成交超过140套。记者统计发现,搜房网今年1月份共成交876套,日均28套。

两家中介的相关负责人介绍说,从周末的惊人成交数据看,全城各个区域都有大量成交,并没有集中在部分区域,这表明是全城抢房的模式。“降首付、降税费的多个政策出台,年前的地王效应等经过发酵,导致市场有了这么大的反应,买房人的恐慌情绪还是比较明显的。”中介人士表示,目前已经有很多房主胡乱涨价,坐等“接盘侠”,这样的市场让人很担心。

二手房市场沸腾,新房市场同样火爆异常。据统计,20日和21日两天,南京新房认购量高达1283套,这个数据虽然不如去年下半年市场火爆时,但考虑到这个双休日并没有楼盘开盘,且仍然处于年后的“淡季”,因此属非常高的认购量。

### 监管

## 捂盘惜售将被约谈 严重的将被封盘

日前,南京不少楼盘声称“无房可售”,不过房产部门上周五表示,南京楼市只有结构性冷热不均,并不存在“无房可售”,并表示将打击开发商捂盘惜售行为。

现代快报记者通过网上房地产查询发现,一些高调宣称“无房可售”的楼盘中,确实明明有不少房子可售。例如城北的城建海赋尚城,开发商声称没房子卖,但是去年6月30日就领到销许的03幢,272套房至今才卖出50多套,其余房屋都处于“被限制”状态。

“很多人以为‘被限制’就是房子有问题,其实一般只是开发商将房产抵押,从银行获取资金而已。只要开发商想卖,随时可申请解除限制,上市销售。”房产部门相关人士表示。

捂盘惜售的目的究竟在哪里?业内人士透露说,由于去年底以来房价上涨迅速,而开发商从申报销许到领到销许,往往有一个时间周期,当房价涨上来后,有开发商认为自己报低了,出于逐利的目的,就暂时将房子囤起来不卖。“按照南京物价局的规定,房子如果3个月没卖掉,可以申请重新调整价格,到时候就可以涨价卖了。”

南京房产部门相关人士表示,开发商希望通过3个月后重新申报价格来达到涨价的目的,是明显的捂盘惜售行为,房产部门近期将重点“约谈”一批楼盘,要求开发商不得捂盘惜售,如果开发商被“约谈”后仍然捂盘,房产部门将对楼盘予以封盘的处罚。