

营业税“二转五” 购房者抢搭“末班车”

近期,二手房无疑是市场的“宠儿”,受“12月31日后,二手房住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年”政策的影响,不少购房者为了能赶上优惠政策的“末班车”,纷纷忙着看房、过户,各门店和交易大厅比平时都热闹许多。晚报记者 王亚平



二手住宅交易量激增

“我们现在都很忙,客户量翻番,成交量也是激增。”上周日,桐柏路与中原路交会处一二手房门店工作人员如此说道,“很多以前看过房的客户这几天都有明确意向购买,这就是政策末班车效应。”

12月9日,国务院常务会议决定:个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,其他住房消费政策继续实施。这一明确表态激发了人们的购买热情,使得本来已经很热闹的二手房市场更加火热。

据11月份的郑房指数显示,郑州市市区住宅二手房共成交2857套(间),达到今年的最高峰。二手房住宅均价为每平方米3437元,较上月每平方米降了38元。而有报道表示,在郑州,进入12月份以来,每天前去办理二手住宅过户手续的已经达到200套左右,比平时增加了两三倍。

“随着营业税‘二转五’政策的临近,成交量又有明显上升,12月或现全年最高峰。”美华房产运营总监赵亮介绍说,“这个政策对卖方影响不大,因为交易税基本上都转嫁到买方身上,对于一套住房,5.5%的营业税是一笔不小的费用,所以大家才会赶末班车。”

买卖双方诚意十足

营业税政策公布后,中介的业务量和咨询量比前段时间有明显增大。“现在来买房和卖房的,都抱着很大的诚意,许多业主尽管表示不会降价,但还是会体现一定的灵活性,毕竟他们也知道,如果房子不能在12月份成功过户,元旦之后,买方绝对不会多拿出万余元来买房。”颍河路一中介门店销售人员坦言。

“我这套房子刚满两年,按照目前的政策还免营业税,当中介提醒说未满5年的二手房需缴纳1%的个人所得税时,我就很爽快地主动承担了这一税费,去年卖40万都没人过问,现在都卖到了46万。我很知足。”卖家陈先生说道,这套房子已于本周二顺利过户。

按照业内的习惯,所有的二手房税费一般都有买家承担,但是近期如陈先生这样愿意承担部分税费的卖家逐步增多,“万一营业税调整后,明年二手房市场交易冷淡,房子不好出手就麻烦了,所以趁现在促成交易做一些让步挺好的。”陈先生如此说道。

而据记者了解,由于二手房源情况不同,交易所需时间也不同。如有的没有按揭贷款,买房也是一次性付款,一天就可以完成过户;而有的房源本身有按揭,买房者也需要按揭,这种情况过户牵扯银行审批手续问题,则比较耗时。赶末班车效应的消费者需把准时间。

明年市场受影响不大

二手房市场年前的走势毋庸置疑是较为乐观的,那么年后会如何,市场会不会再现冷淡?

21世纪不动产郑州区域副总经理孙媛表示:“近期二手住宅的成交确有明显增加,受政策影响,12月份也可能会创造出全年最好的销售业绩,政策对两年内的房源成交会有一定影响,因为整个房地产市场形势都比较好,所以预计明年整个二手房成交应该会比较稳。”

“真正自住型需求的购房者,不会受营业税政策的影响。短期内可能有一些恐慌,随着不断咨询和对房地产市场发展的了解,他们会逐步适应政策并加以选择。”搜房二手房集团郑州公司运营总监王如合如此认为。

关于政策的预期影响,赵亮坦言,明年1、2月份应该是购房者的一个心理过渡期,之后量价会渐稳。当下的12月份总成交量应当会比11月有10%左右的上涨。

也有专家表示,现在关于营业税的规定仅仅是说免征时限由2年恢复到5年,但并没有说明是按全额计征还是差额计征。如果全部按差额计征,那对二手房市场的影响和冲击则很有限,比较容易接受和适应;如果5年内全部按全额计征则影响和冲击较大。

该专家建议最好能2年内按全额计征,3-5年内按差额计征,这样可以使这项政策从“宽松”过渡到“不宽也不松”的“中性”,而不至于一下从“宽松”到“过严”,造成“一抓就死、一放就乱”的现象。

住宅变商铺 3年返租51%?

最近,市民陈先生有了新的投资方向,那就是清华·忆江南的温泉公寓。据悉,该公寓3年的综合返租率高达51%。

不过,也有业内人士表示,郑州清华园房地产有限公司的这个决策有些让人看不懂,如此高的返租率,再加上精装修成本,开发商的利润还有几何?日前,清华·忆江南就专门召开了企业战略研讨会,向公众发布了实施这一方案的缘由与意图。

温泉公寓3年返租51%

近郊休闲大盘清华·忆江南自推出以来,即受到了市场的极大认可与追捧,成交量节节攀升。而其于近期所推出的温泉公寓3年综合返租率高达51%的投资收益方案,不仅在郑州房地产市场掀起了一阵轩然大波,也颇有些让业界摸不着头脑。

3年51%的返租率,再加上近千元的装修标准,如此算下来,开发商岂不是要赔本?业内不少人表示,不知清华园房地产公司的这个账是怎么算的。

对此,该公司董事长李发臣在12月9日举行的“2009清华·忆江南温泉公寓暨企业战略研讨会”上,作出了相关解释:推出温泉公寓主要是为了满足江南春温泉日益增长的客源所需。

据介绍,按照现有规划,江南春温泉所拥有的客房已远远不能满足每天爆棚的客源。以前段时间启动的“魅力郑州畅冬游”活动为例,有66家旅行社当场签约,客房早已供不应求。尤其是节假日,由于客房短缺,很多客人只能无奈而返。

“而此番推出的温泉公寓正好解决了这个问题。”李发臣认为,此举一出,将会使业主、开发商、江南春温泉三方获益。“业主的利益解决了,江南春温泉的房子解决了,清华·忆江南的

房子也卖出去了,这是三方利益的共同点。”对此,李发臣提出了四大理由:一是前所未有的超高返租率,3年综合返租率51%;二是委托江南春温泉管理,省心省力;三是房价高度上扬时可以中线出手,温泉公寓是清华·忆江南的绝版产品,升值潜力最大;四是精装修、全配置,省了业主很多心思。

据悉,温泉公寓采用的是3年返租的形式,不但可以保证每年6%的现金收益,更有江南春温泉每年保障11%的附加收益,这样算下来,3年综合返租率可高达51%。如果一次买两套的话,这样算下来,3年就可以净赚一套房。“风险小、利润高,这对于投资者来说很关键,而且,3年以后,房屋产权就归自己所有,除了其自然升值的部分,还会多出来很多收益。此外,还能和家人、朋友一起来这里泡温泉,可谓一举多得。”陈先生兴奋地说道。

清华·忆江南倡导自然生活

李发臣说,只有品牌才是真正的资产,我们要像爱护眼睛一样爱护我们的产品,不能让它蒙上一丝灰尘。

“取乎其上,得乎其中;取乎其中,得乎其下;取乎其下而无所。”作为一个负责的开发企业,清华园公司将“作品主义”贯穿在整个



项目之中,并将它当做企业常青的基石。对于一个有着万亩黄河湿地、3000亩自然山林、500亩伴山湖的清华·忆江南来说,只要置身其中,便会有撼动心灵的感觉。

在李发臣的眼中,很多河南人平日忙碌奔波,劳心劳力,所以他给家乡人倡导另外一种生活方式,即居住与自然“天人合一”的悠闲自得的江南生活方式。在他的理解中,悠闲是一种和谐高品质的生活,自得是一种自在的心情。这种江南生活方式正好调和了北方人的硬朗,与本身形成柔和与刚协调相处的氛围。而这种生活方式也暗合了老子的智慧:人法地,地法天,天法道,道法自然。这正是中原真正缺少和追求的生活。

有专家提出,清华·忆江南如此低的容积率在时下的郑州有些太奢侈,但是,李发臣不这么认为。他说,容积率的问题是能低则低,这不是在盖都市村庄,而是要给人们一个心灵的栖居

地,一个适宜生活的地方。我们不能只看眼下,而要多想想未来,所以一定要有一个合理的容积率。

“江南好,风景旧曾谙,日出江花红胜火,春来江水绿如兰,能不忆江南?”白居易的这首《忆江南》脍炙人口,尤其是后两句,把江南的美描述得淋漓尽致,取名“忆江南”正是清华园公司开发该项目所努力追求的意境。

“我们公司在进入房地产开发这个行业时,之所以取名为‘郑州清华园’,就是立志要在中原城市打造出一个不是江南胜似江南的家园。”李发臣说,5年前,我们开发的国家康居示范工程——郑州清华园正是在这种开发理念下取得了成功,赢得了业主的好评;5年后的今天,“忆江南”是该项目整个开发过程中的主题。随着沿黄旅游带的开发,清华·忆江南必将使中原人民的生活变得悠然、自得。