

房產稅改革將加快 恐引發退單潮

全中國提法引起社會普遍關注 房產稅將如何落地開花

業內人士大多認為，預計近兩周內，市場會迎來一波“退單潮”，部分是看空後市的買家，另外一部分則是由於貸款政策變化造成的首付款不足的退房客。之前已經批出來的貸款，不會受到新政策的影響。

【本報綜合報導】據悉，“新國十條”發佈以來，中國有關部門已經出臺了一系列稅收調控政策，包括調整住房交易環節的契稅和個人所得稅優惠政策，加強對土地增值稅征管情況的監督和檢查，重點對定價明顯超過周邊房價水準的房地產開發項目進行土地增值稅的清算和稽查。

在上述政策基礎上，有關部委明確表示，將加快推進房產稅改革試點工作，並逐步擴大到全國。自從今年4月份傳出房產稅改革將取代理物業稅成為樓市調控利器消息之後，關於房產稅試點的消息就一直沒有斷過，有關部委的這次明確表態傳達出十分清楚的信號，那就是——改革後的房產稅或許離我們不

遠了。

房產稅改革引起普遍關注，加快推進房產稅改革試點，並逐步擴大到全國的提法引起了社會普遍關注。然而“房產稅”以什麼方式落地開花，新政並未明確。財政部、國稅總局相關負責人對此表示，擬先在部分城市對部分個人擁有的住房試點恢復徵收房產稅，積累經驗後逐步擴大到全國。

國務院發展研究中心研究員、著名財稅專家倪紅日則認為，對個人擁有的經營性房產進行房產稅改革的制度性問題不大。至於個人擁有的非經營性住房，應該從一定標準的高端住房比如別墅等豪宅開始。若能充分、準確地掌握個人住房資訊，可對個人擁有的用於投資性的

第三套或第四套住房徵收房產稅。

事實上，在不久前召開的中國土地稅費金改革國際研討會上，來自國土部和稅務系統的與會者一致認為，部分城市推進房產稅改革的條件已經成熟。與此同時，房產稅改革在國慶前後出臺的消息開始傳出。對此，北京市地稅局回應稱，“房產稅確實要試點，但最快得年底公佈，明年開始試行。”

具體試點城市的選擇上，目前業內認為，深圳、杭州是房地產稅可能最先試點的城市，原因是兩個地方房地產評稅技術標準基本成熟。

據透露，滬深兩地房產稅已獲批准，上海近日將會出臺房產稅徵收實施細則。業內人士猜測房產稅稅率為0.3%-0.4%，有人計算：房子買

時候總價100萬元，如果每年0.4%的話，一年就要交4000元，相當於一個月工資白賺。據透露，房產稅擬先在部分城市對部分個人擁有的住房試點恢復徵收，積累經驗後逐步擴大到全國。

徵收標準

業內人士分析，按照現行的房產稅暫行條例，房產稅依照房產原值一次減除10%至30%後的餘值計算繳納，稅率為1.2%。但在當前一些城市房價過快上漲的情況下，按照原值徵收房產稅難以體現房價波動，且難以起到調控作用。而房產稅由原值徵收改為按評估值徵收後，則可以解決這一問題。

按照現行的房產稅暫行條例，房產稅依照房產原值一次減除10%至

30%後的餘值計算繳納，稅率為1.2%，沒有房產原值作依據的，由房產所在地稅務機關參考同類房產核定；房產出租的，以房產租金收入為房產稅的計稅依據，稅率為12%。

但在當前一些城市房價過快上漲的情況下，按照原值徵收房產稅難以體現房價波動，且難以起到調控作用。而房產稅由原值徵收改為按評估值徵收後，則可以解決這一問題。

房產稅開徵消息或引發“退單潮”

國家七部委日前發佈房地產調控“新國5條”，其中不乏直接影響樓市的重磅條款。包括：首套房首付款比例調整至不少於3成；二套

房首付比例不低於5成、貸款利率不低於基準利率1.1倍；各商業銀行暫停第三套房貸款；對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民，暫停發放購房貸款。

對上述“爆料”，有人甚至開始計算起房產稅的稅費：房子買的時候總價100萬元，如果每年0.4%的話，一年就要交4000元，相當於一個月工資白賺。

在看到樓市調控“新國5條”後，“一驚二歎三糾結”很適合形容不少購房者的心情：沒買房的琢磨著房價是不是會降；買房已在進行的可能想著是不是會被高價套住；而買了房的則在想，以後房子會不會收房產稅。

十一黃金周 北京樓市遇冷

新法影響 表現與往年大相徑庭

【本報綜合報導】在中國國慶長假前出臺的一系列鞏固房地產市場調控成果、促進房地產市場健康發展的措施影響下，今年國慶長假北京樓市遇冷，表現與往年大相徑庭。根據北京市房地產交易管理網統計數位顯示，今年9月最後五天（26至30日），北京新建商品房期房網上簽約量為4013套，而國慶黃金周的前五天，這個數字跌至849套。9月最後五天，二手房網上簽約量為5088套，而長假前五天僅有91套。

業內人士認為，對北京樓市而言，首套房首付從二成提高到三成是最殺傷力的政策，它直接影響剛剛抬頭的剛性需求，有一定的抑制作用。但諸多政策背後傳遞出的政府將繼續堅持宏觀調控的信號，對購

房者的購買心理有很大的影響。

如果仔細觀察北京樓市，從去年四季度開始的瘋狂飆升到今年的一度低迷觀望，雖然艱難而且緩慢，但各項宏觀調控措施的效果正在逐步顯現。

北京市住房和城鄉建設委員會相關負責人表示，按照國務院10號檔精神，北京市已在今年4月30日在全國率先出臺了十二條政策，堅決遏制房價過快上漲。其中包含的許多政策在節前新政中也有體現。

北京市的細則包括：嚴格落實差別化稅收信貸政策，規定同一家庭只能新購買一套商品住房，並認真落實二套房貸政策，全部暫停發放第三套房貸；完善土地供應機制，在堅持和完善土地招拍掛制度的同時

，探索採取“綜合評標”“一次競價”“雙向競價”等土地出讓新模式，抑制居住用地出讓價格非理性上漲。同時，加強房地產交易監管，住房交易全部實現網上簽約，每一套房子都明碼標價。

北京住建委的負責人認為，隨著調控政策落實，北京市房地產市場已經出現了一系列積極的變化。雖然多數高端樓盤的銷售價格出現上揚，但銷售量相對較差。

北京中原地產統計北京房地產交易管理網資料顯示，期房預售價最高的前30項目中，第三季度供應7765套的情況下，成交僅為352套，簽約率僅為4.5%。環比2季度成交的477套繼續深度下調26.2%，下調近3成。而同比去年最高峰，成交下調了超過7成。三季度，均價



排名前十位的樓盤只銷售了49套，二季度則有84套。

中原地產有關人士表示，普通住宅市場在9月份出現了明顯的反彈，但大部分為剛性需求青睞的中低價房。豪宅因為總價高，購買群體比較固定，大部分需求並未盲目入市。

北京房地產交易管理網公佈的資

料顯示，震公府以10.791萬元/平米的均價成為三季度最貴樓盤。三季度最貴樓盤比二季度下降了1472元/平米。

“豪宅的開發商都為一些業內知名企業，從企業形象等角度並未將豪宅下調價格。從銷售情況可以看出，售價穩定的項目銷售慘澹，而售價下調比較多的項目獲得了比較

高的成交。”該人士指出。

有專家表示，新調控政策中明確指出，重點對定價明顯超過周邊房價水準的房地產開發項目進行土地增值稅的清算和稽查。整體來看，目前在售的高端物業中，除了部分確實地段和品質不錯，仍有部分價格虛高的專案，對於此類產品要儘快進行土地增值稅的清算。

您給我一份信任 我還您一個保證

絕無隱藏費用

626.377.2168
lucy.li21@yahoo.com

LUCY LI 李彤

英國格拉斯大學、生物學博士、愛丁堡大學博士後
在美科技公司工作多年

專精 住宅 商業

不可不查收入
重新貸款最高到房價的 **105%**
Connectional Loan
FHA, VA

十年貸款經驗 無論您是買屋 還是重新貸款 我都能為您選到 最適合的方案

貸款利息已到40年最低

30年固定 **4.125%** 15年固定 **3.75%**

0 POINT

歡迎來電諮詢 留言必回

免費房屋估價 諮詢及出示Pre-Approval Letter 證明

626-456-3171 秦

Montebello

★2單位 獨立出入 各2房1浴 租\$3000..... 售\$45萬8

Monterey Park

★2房2浴 康斗..... 售\$28萬
★獨立屋 3房1浴..... 售\$38萬

South El Monte

★獨立屋 2房1浴+紅利房..... 售\$21萬5

Temple City

★獨立屋 3房1浴..... 售\$45萬

El Monte

★獨立屋 3房2浴..... 售\$28萬8

國/粵/英 DRE#01857812

IRN Realty 精英地產

626.456.3171