

# 关注“国五条”细则

## 是绵里藏针，还是温柔太极？

# 细则未提及20%差额个税和限购

### 专家观点

备受关注的合肥版“国五条”细则终于落地，出乎意料的是，出台时间是在深夜，大多数人还在睡梦之中，但低于市场预期的“细则”，并没有惊醒一些“梦中人”。

只字未提“限购、二套房信贷和20%个人所得税”等关键因素，细则只是提到“进一步稳定新建商品住房价格，防止新建商品住宅价格过快上涨”。合肥版“国五条”细则，究竟是绵里藏针，还是温柔太极？昨日，记者采访了业内有关专家和学者。

### 温柔太极派：

## 细则并不“凶猛” 全市范围限购没有提及

3月31日凌晨，合肥作为第一个出台新政的省会城市，细则并没有让人感到“凶猛”。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭，在微博上第一时间点评，从北京上海，到重庆合肥，内容越来越空洞。合肥细则根本没提20%差额个人所得税、限购、二套房贷、唯房价控制目标与重庆一样，不超人均收入增幅。去年，全国收入增长9.6%，也即多数如此规定的城市，房价还可以涨10%左右。这比2011目标更宽松，那时都规定不超GDP，去年GDP增7.8%。

合肥业界也持同样观点。合肥万途地产营销机构总经理孙宜庆认为，合肥版土地供应也比较“温和”。细则要求，2013年，市区住房供地计划为8000亩，供应总量不低于前五年平均实际供应

量。而记者粗略计算，合肥前5年出让的平均值为5543.15亩，8000亩的土地供应量远高于这个平均值。2013年合肥土地供应量，还是比较大，今年实际出让量可能还会比供应量大，旭辉地产安徽市场部主管李贺庆认为。

最大的亮点，就是合肥细则在省会城市中率先发布，合肥学院房地产研究所所长凌斌教授表示，“全面限购”应有房管局解读并确定，“提高二套房首付比例”由央行统一规定，而“二手房20%交易个税”应根据税务局决定。2012年，合肥市区商品住宅销售均价为6205.63元/平方米，同比增长了4.63%，合肥今年完成控制目标应该不难。未来2~3个月，楼市对政策有适应期，但是增加土地供应量可能会拉低房价。

### 绵里藏针派：

## 细则有约束力 合肥房价过快上涨困难

“合肥细则下发，有没有提到20%的税收？限购区扩大了么？二手房首付增加了没有？”合肥金色梧桐策划经理夏辉正忙于昨日上午开盘，并不清楚凌晨落地的楼市细则，当确定此前最为关注的政策条款并未被提及，夏辉说了一句：“都没有啊。”对政策的意料之外溢于言表。

对比已经出台楼市国五条的上海、北京严厉程度，合肥细则自然逃不过“温和”标签。但如果合肥新政毫无约束力，业内专家也持“否定”态度。细则里提到“2013年全市年度新建商品住房价格增幅，不高于本市城镇居民人均可支配收入的实际增幅(名义增幅减去CPI)。”从实际情况来看，合肥房价过快上涨将困难重重。

合肥学院房地产研究所副所长凌斌分析，2012年合肥人均可支配收入同比增长13.2%，全年CPI增长2.2%，细则中名义增幅减去CPI为11%，而去年合肥房价同比上涨4.63%，远低于上述人均可支

配收入增幅。

但也有专家表示，房价同比增长4.63%的增长幅度已不低，若无效控制，价格涨幅将会更大。同策咨询研究中心总监张宏伟认为：“全年房价尽管不能上涨过快，但是上涨的预期和趋势是既定的。在这样的市场背景下，各部门主要是通过落实稳定房价工作责任制政策的强化，遏制今年合肥市第一季度房价过快上涨的迹象，稳定房价上涨的预期。”总体上来说，是通过现有阶段的缓冲期，稳定市场供求关系和房价，为长效性调控机制的制定和出台提供一个“时间窗”。

目前，合肥市场还是以大牌为主导的市场，龙头房企价格走势，往往是其他中小开发商房价的风向标，只要大牌房价良性发展，未来合肥房价仍将是平稳为主。采访中，业内人士普遍表示，合肥“国五条”细则对楼市整体影响不大，但如果市场需求过旺，合肥房价未来还是维持稳中有升的态势。 记者 任金如

### 市场探访

## 记者探访合肥各大房产中介 大多市民仍持观望态度

合肥版“国五条”细则正式落地，而这一细则，对合肥楼市又会带来怎样的影响？昨天，记者实地探访合肥各大房产中介，发现不少买家想赶政策末班车提前交易，但更多的市民则打听观望。

### 中介：单月成交20套二手房

昨天是周末，在政务区国际花都一房产中介店面，经纪人小吴正在抓紧帮客人核对资料，因为有顾客要求提前交易。“本来上周还在选房，现在主要担心20%，按照以往的习惯，卖家都是净价，所以买家也很着急。”

攀谈中，小吴告诉记者，仅仅3月份，他们的店面就成交20套二手房。这个数字，相当往年半年的成交量。

采访中，记者了解到不少市民签订购买协议后先将税收交了，然后再办过户手续，“现在房管局，等待过户的都排到5月份了”。

### 市民：大多仍持观望态度

不过，相比较急着提前交易的，更多的则是打听和观望。昨天下午4时许，记者在长江路大众巷一家二手房中介门店看到，十几平方米的门店挤满了人，都是来咨询关于二手房政策的。

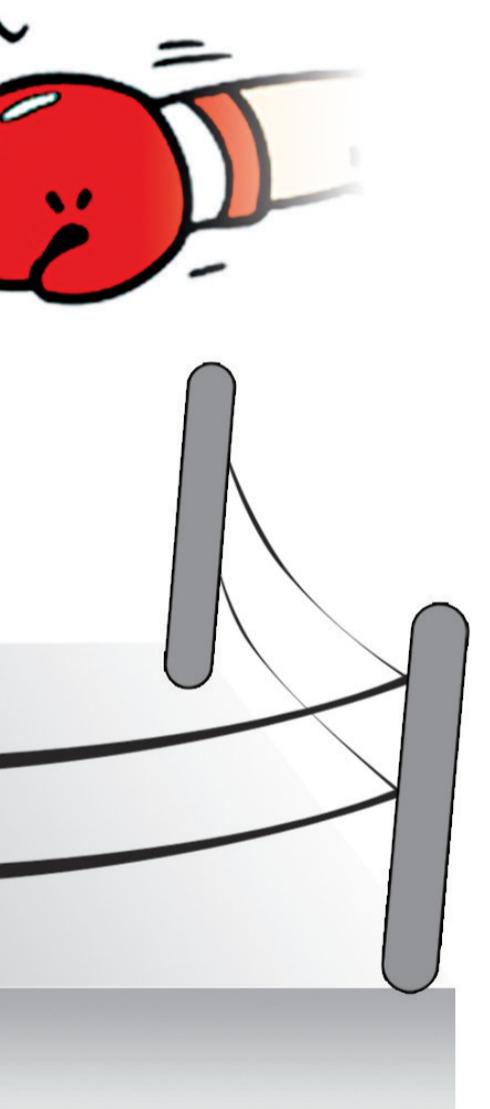
对于购房者来说，最大担忧是卖家将20%个税转嫁。看到“国五条”细则出台的新闻后，最近忙于看房的王先生觉得很懊恼。5年前，他在蜀山区购买了一套二手房，在过去几年间已经飙涨至少一倍，如果一刀切按照差额20%计征个人所得税，又会多出一笔不小的开支。

“20%不管是向卖家还是向买家征收，最后都是增加交易成本，我本来还想换一套大的房子，这一来一去要差好多。”王先生称，他的不少朋友原本近期都有购房的计划，现均表示再等等。

### 政策：二手房政策目前还未变

记者从合肥各大中介了解到，目前还是按照原来的标准进行房屋交易，原因是还没有具体的执行政策。“刚刚出台的政策，没有那么快实施。”长江路大众巷一家中介公司的工作人员解释说。

不少房地产中介认为，还有很多问题需要解决，比如20%的个税是以差额计算，实际上需要提供房屋买入时的价值与契税证明，如果卖家表示找不到了，而房管局也找不到相关证明的话，这个差额如何计算？这一切都给执行带来一定难度。 记者 鲁龙飞



### 延伸阅读

## 省“国五条”有望近期出台

星报讯(记者 徐涛) 近期备受关注的“国五条”，究竟何时在我省“落地”，并明确具体细节？昨日，记者从省有关部门获悉，在前期大量准备工作之后，安徽版“国五条”细节，已经在紧锣密鼓制定之中，预计有望近期出台。

据了解，早在之前，我省有关部门就已经着手，对市县住房信息联网再发“限时令”，要求各地二手房、商品房交易信息以及个人住房信息基础数据，应全部纳入信息系统。对此，业内人士表示：“此时回头来看，这也是一种信号，很有可能是我省落实‘国五条’的前期措施之一”。

记者通过与一些房地产业内人士沟通后发现，围绕我省即将出台的“国五条”本土细则，在其落实已无悬念之后，带来影响程度最让业内“揪心”。有不少业内人士坦言预测：

“为避免误伤刚需，应该不会太过严厉”。

不过，抱有乐观态度的仅是少数，某二手房中介机构的一位负责人就担心，此次新政的出台所带来的间接影响最为可怕，“最担心的就是，给买房和卖房者都带来一种观望情绪，这种伤害犹如‘温水煮蛙’，缓慢而长久”。

“从外地‘国五条’落地情况来看，最受关注的二手房交易征20%差额个税如何操作、房屋原值如何衡量等焦点问题”，还有业内人士说，“省级”版“国五条”应当会慎重考虑到各个当地政府的态度，毕竟每一个地市具体情况也有差异，因此，会在政策制定上，预留出一部分“市级”空间，以灵活应对。但知情人士透露，虽然具体“见面”日期尚未敲定，但是省版国五条细则“大框架的基调肯定与‘国五条’保持一致，所以‘大变化’的可能极小。”

## 合肥市或还将出台补充细则

星报讯(张卫东 记者 沈娟娟 星级记者 王玉) 虽然被业界称为合肥版“国五条”细则，但其中并未出现收紧贷款、单身限购、房产税及个人售房征20%等内容。“这只是政府出台的一个指导性文件。”昨日，合肥市相关人士透露，税务、物价等部门可能会有新的细则出炉，而在省里相关规定出台后，合肥市或许还将出台补充细则。

“短时间内，合肥房价不会涨得太高。因为我们对商品房销售采取了价格备案制度。备案后，3个月内不得涨价。”昨日合肥物价局房价处处长卢良生说。房价的高低是市场说了算，但是在其销售行为上是否可以进一步规范，在一定程度上遏制房价上涨太快呢？昨日，合肥楼市价格调控方案公布后，记者第一时间对合肥物价局进行采访。

据卢良生介绍，商品房在预售前必须持有预售许可证，为了控制房价过高，合肥物价局对市场上的商品房采取了商品住房价格备案管理制度。

“凡已备案的商品住房价格在3个月内不得向上调整。对预售方案报价过高且不接受物价、房产部门指导的商品房项目，价格主管部门暂不予以价格备案，房产部门暂不核发预售许可证。”卢良生说，对于价格上涨过快的项目，将由税务部门会同物价、房产部门及时进行清算、审核和稽查。

今后，百姓购买商品时要看清楚是否有商品房销售价格牌，该价格牌上注明了价格、楼层、面积等等，都是在物价局进行备案的。百姓有价格疑问的，可以从价格部门核对备案价格。