

“国六条”空降上海双周:更多买家付了营业税

浦东新区,6月11日上午11时,一对恋人走进浦建路一家房产中介,交易员小李立即跑去倒来两杯热水。

这是当天店里的第一单客户,之前,一支圆珠笔已经在小李的大拇指上转了两个小时。客户点名“贵龙苑”,那是附近的一个中高档住宅小区,小李连忙找出一条104平方米的房源信息。

“搞没搞错?这个房型的售价,5月份才121万,现在要卖128万?”客户不满意了。“6月1日‘国六条’细则实施,房东卖房要缴7万块的营业税,就提了价格。”小李小心解释。

“‘国六条’是调整房价的,应该降价才对呀,怎么反而涨价呢?”生意告吹,目睹过程的中介经理眉头紧锁。6月1日以来,店里的二手房经纪业务尚无一单,而5月的前10天,成交量为3套。更让他忧心的是,刚过去两天周末,仅有3位购房客户咨询房价。

“上海楼市一轮多空博弈又开始了。”这位中介经理套用了一句股市术语。

□本报记者 宫靖 上海报道

对“国六条”的直觉

5月29日晚8点,上海的一间出租屋内,正在上网的李希芳的男友突然欢呼起来。李希芳走到电脑前——一条“九部委合推‘国六条’实施细则”的新闻跃入眼帘。“这对我们买房人来说,当然是有利的。”李希芳当时这样想。“总共15条,当天晚上我们俩一字一句地读了好几遍,最重要的是有一条‘70%的新建商品房要在90平方米以下’。总体感觉是,这些政策是从各方面打压房价,可能让我们买到便宜一点的房子。”李希芳说。

李希芳与男友均为在沪打工的白领阶层,热恋三年决定今年冬天结婚,从去年初至今,他们一直想买一套百万元以下的房子作为婚房,但在高企的房价前未能如愿。李希芳特别留意浦东塘桥地段的房价,在去年三四月份国家出台“国八条”调控房价后,自去年10月,此地段房产均价由最顶峰的每平方米1.4万元下调至1.1万元左右,而今年的三、四月,随着楼市“回暖”的论调,房价又升至每平方米1.15万元左右。

5月29日晚,面对同样消息的市民王斌犯了愁:他和妻子欲将3年前购进的位于东浦路的一套78平方米住房卖出,他的直觉是,“国六条”对卖房人“不利”。去年的“国八条”颁布后几个月,王斌的这套房子价格从每平方米8200元跌至6800元。

而此时,王斌已在半个月前与一位南京买家签订好买卖合同,每平方米7000元。但54.6万元的总价中,买家的一笔15万元的按揭贷款尚未办妥。

“按照新政,两天以后再过户,我要缴营业税3.03万元。”王斌告诉记者。九部委合推的“国六条”实施细则第三条规定:“从2006年6月1日起,对购买住房不足5年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税。”而之前的政策是“住房满2年出售免征营业税”。

事实上,比3.03万元税款更让王斌忧心的是,他认为房价在6月1日后有可能再次下跌。

替买家办按揭

王斌夫妇当夜无眠,决心无论如何在6月1日前完成过户。

办税的多数人轮不到座位,来回踱步。交易中心20多个窗口前或堆成堆地挤满人,交易员面无表情地在电脑和相关凭据上移动着手指。根据交易中心工作人员介绍,70%的人有着与王斌类似的故事,即出售的房子满2年而不到5年,如在1天后办理就要缴数万元的营业税。而按照从前的政策,这笔5.55%的税款本可以豁免。

交易中心税务工作人员肖鸣遇到最巧合的一单过户手续是,卖房人到今年5月30日是购房刚满2年。“依照新旧政策,他只有在今天(5月31日)办理过户,才能免缴4万多元的营业税,提前或推后一天都得缴税。”

在新政前的最后一天,该交易中心直到20点40分才下班。一位交易员根据当天排号情况粗略统计,当天他们接待了两三百名客户。他有些得意地对记者说:“在新政实施前,我们中心满足了所有顾客的过户要求。”

据介绍,5月30日他们也有同样的工作量。而他们正常工作日的工作量是“每天七八十单客户”。

30、31日两天,上海其他各区的交易中心上演着同样的疯狂交易。事实上,从各地媒体的报道可以发现,这种疯狂交易在全国各大城市均有上演。

当天下午四点,王斌的过户手续才得以办理。“省了3万,也不用提心房价下跌了。”他长吁了一口气。

一句话断送紧急交易

5月31日晚20时,浦东新区房地产交易中心大厅的一个长桌前,5个人正在紧急商议着一件“重大事项”——老彭夫妇准备在6月1日到来前的4个小时里,把自己的房子卖掉。

然而,购房者盼望新一轮调控带来的低房价并没有到来,房市“多头”方——无论是普通购房者,还是境内炒房客、外资投资者,抑或是开发商,都在狙击房价的下跌趋势。

“受‘国六条’细则影响,紧急抛售只是个个别现象,恐慌性抛售并没有真正出现。”有5年房地产中介经验的21世纪不动产上海怡悦加盟店负责人这样认为。

怡悦加盟店位于浦东新区浦建路,挂牌的80多套二手房中,70套左右在细则出台后仍维持原挂牌价。由于免税期的延长,有七八家要求涨价——在现在挂牌价基础上,加上5.55%的营业税。而几个5月30、31日曾降低挂牌价的房东,近几日先后要求恢复至原价。

而在数公里外的东方路一家楼盘,虽在开盘期间遭遇“国六条”,购房者大量减少,但仍维持着此前每平方米1.15至1.3万元的价格。

一心心想借“国六条”东风的李希芳,两周内几次试图对相中的房子“杀价”,均未成功。

6月1日前,李希芳和男友在浦东塘桥地段看中一套104平方米的房子,房东出价121万元,李已出至120万。

6月1日后,卖方认为凭空多出的7万余元营业税应该由买方承担,挂牌价改为128万。而李则认为自己“国六条”意在打压房价,房价没有不降反升的道理,出价反而降为117万。



5月31日晚,浦东新区房地产交易大厅挤满交易者,在两天的抛盘恐慌之后,上海楼市步入多空僵持的微妙阶段
本报记者 徐汇 摄

现房价下降的信号。相反,上家把营业税全部或部分转嫁给下家倒是较常见。

5月31日抛房不成的老彭,6月12日在电话中告诉记者,房子最终以98万元售出,涨了5万元,他说,房子是几天前被一急着买婚房的年轻人买走的。

来自中介的一个信息表明,为数不少的炒房客正通过取消挂牌即减少二手房供给的方式,来对抗房价可能的下跌。

在某中介,有20多套挂牌房源来自温州炒房客,6月1日后的数天内,其中三分之一取消挂牌,三分之一改为租赁。

中介再遇寒冬

“现在是二手房交易的‘寒冬’,最近三四月,不能指望二手房出售经纪业务了。”6月12日,21世纪不动产上海怡悦加盟店店长郑震伟对记者苦笑说。

去年3月“国八条”颁发,该店出现的情形类似今日,供方认为国家征收的营业税(2年内)应由买方承担,进而意图加价挂牌,而需求方认为房价在调控中应大降。

“以浦建路某高档楼盘为例,其二手房交易价调控前在每平方米1.3至1.7万元之间,主要被本地、外地甚至境外的投资客持有。刚开始1个月,投资客坚守原挂牌价,但根本没有购房者愿意接盘。”

1个月后就有人撑不住了,主动降低挂牌价,每平方米几百元地往下降。同一楼盘一旦有几个人降价,其他人只好跟着降。但仍然没有人接盘。

这样的多空过招从4月持续到9月,才陆续有人接盘。而此时该小区的二手房价最低已跌至每平方米9000元。10月,楼市恢复正常,房价最终降幅达20%以上。

开发者的表态和动作

6月6日上午9点,2006年上海国际地产大会“10+10”圆桌会议在上海国际会议中心举行。

神秘的闭门会议之后,冯仑、任志强、王石等几位国内地产巨头低调面对媒体,他们抛出的“上海共识”第四条称:“会议特别关注到最新的房地产宏观调控政策,并进行了深入的讨论,与会者对此给予积极的理解和评价。”

事后,万科地产董事长王石向媒体透露,“会议超过一半的时间都是在讨论‘国六条’及其细则相关的内容”。

记者从上海市房地部门了解到,5月30、31日两天,市内开发商出现抢办“施工许可证”现象。显然,在开发商低调表态的背后,动作却相当迅速。

上海一家中型房地产公司的财务主管透露,5月29日“国六条”实施细则颁布当晚,他与公司高层立即进行了紧急沟通。

开发商的表态和动作

上海一家财经媒体6月9日报道,朱家角投资开发有限公司正将800亩商业用地出让,以回笼资金,解决未来信贷收紧情况下可能出现的现金流问题。

南京一家大型房地产商公司的策划人士透露,公司近期已对今年新建的住宅项目的面积按“国六条”进行了调整,原定135平方米户型的房屋70%改为90平方米以下。“我们会每户赠送20平方米露台,十几平方米阳台。”

该人士将此称为“产品创新”,“我们会严格按90平方米售房,虽然单价会提高一些,但肯定没有原135平方米的房子贵。”据悉,规划部门是否最终通过此“创新”项目,还未有定论。

在上海也有消息称,开发商正在请人做一种新式设计,即开发两间相连90平方米的户型,或同层相邻,或复式的上下层,中间用隔离墙,方便客户自行打掉,变成大房子。

为了应对“一年不开工从高危征收土地费”政策,业界的一种流传说法是,部分开发商在资金未到位的情况下,近日急调挖掘机开进工地,作出动工假象。

更多的迹象还表明,在九部委的“国六条”细则尚未在各地政府的细则中落地之前,地产开发商正加紧游说地方政府,以期在地方细则中“趋利避害”。

6月10日,《经济观察报》一则报道则显示,在6月7日一场关于“国六条”的部际联席会议上,建设部就向其他各部通报。该报援引未经证实的消息,开发商对“70%小户型”意见最为强烈。

外资客、温州团暂停入市

6月10日,上海新华路一家酒店会议室内,100余名境内外投资人前来参加一个座谈会,探讨下半年上海楼市走向。

演讲前,《上海楼市》境外人士专刊发行人蔡为民先做了个小调查:“今年下半年打算在上海投资买房的人请举手”,举手者10人。

“‘国六条’实施细则出台前,准备下半年在上海投资买房的请举手”,举手者40多人。由于工作性质,蔡为民与投资上海楼市的部分境外人士关系颇近。去年上海房地部门的官方材料显示,每平方米1.5万元以上的上海高档楼盘中,约有3成被外资购买。

据蔡为民了解,这些所谓外资主要是两类:一是外籍华人的热钱;二是国内进出口企业的外汇,事实上是假外汇。

“外资购房多数是中长期持有,一般为8至10年。促使他们购成的动力有两个,一是他们认为中长期上海房价仍会上涨,二是人民币升值带来的汇差。”蔡为民最近曾接受新华社记者采访,呼吁国家警惕外资炒房。

蔡认为,外资进入房市是纯粹的投资行为,制造的是非居住型假性需求,客观上助涨了楼市泡沫,使房价高企不下。

他特别强调,目前“国六条”并不能完全阻止外资入市套利,外资客现在只是暂时观望一下后市反应,寻找何时入市“抄底”的机会。

6月11日晚9时,浦东新区东方路1883弄,东方城市花园二期的数十幢高层住宅,只有极少数的房屋露出亮光。“这个小区是温州炒房团在浦东新区炒房较密集的小区之一。”两公里外的一家房地产中介工作人员说。

在中介挂牌待售的该小区20多套二手房的主人,绝大多数是温州投资客,“有的温州人一人就买了四五套。”

6月9日记者致电温州购房团发起人一张和平时,他悲观地表示:温州购房团在大城市投资购房的时代,极可能因为“国六条”的实施而终结。

张和平认为,温州人多数炒房行为是1到3年的短线,国家将免缴营业税门槛提高至5年,显然是想彻底打击炒房行为。

但记者采访到的多位温州投资客坦言,目前的“国六条”及细则对投资客的影响多只是心理上的,因为5.55%的营业税,相对近年地产的丰厚回报来说,微不足道,他更多是担心“国六条”的后续政策。(应当事人要求,文中李希芳、王斌、李娜均为化名。)