

沸点

二手房个税免强征最后一日火爆

连夜赶乘“末班车”

□本报记者 于兵兵

为防止此次个税强征再次流弊,国税总局在7月18日签发个税“强征令”后,又在7月27日再次发文《进一步明确个人转让住房所得征收个人所得税有关问题》,重申个税征收背景和重要性,旨在加大此次强征力度。从7月28日到7月31日,短短4天,上海、北京等地各房地产交易中心狂掀过户浪潮。据一位生活在浦东新区房产交易中心附近的居民称,上周一,过户排队人数甚至排到了交易大厅门外数十米远。在大厅完税窗口,原本直接可以到完税区域被一

排桌椅设备强制隔离。两位保安坐在入口处维持秩序。

短短4天时间里,中原地产人士的初步估计是,其二手房交易业务量相当于整个7月的三分之一。

“德平路板块的几个门店共过户200多单,浦东新区起碼200单,我们的单店过户7、8单。”中原地产张杨路分行一位物业顾问介绍。昨天,他在24小时内完成了一套价值200多万元房产的看房、签约、过户全过程。“新政出来后,我们第一时间通知业主赶快降价出货,并在一天之内找到了全额付款的买家,24小时之内完成过户。”



新政在即 三地市场反应各异

□本报记者 唐文祺

昨天,二手房交易个税强征“8·1”大限到来前的最后一天,上海、北京、广州三地二手房市场呈现出不同面孔。

上海:忍痛割爱不如捂而租之

上海老百姓的想法很简单,能办就办,以防万一。但是仍有大量交易被太过短暂的预留时间排除在过户之外。“一个客户目前在九寨沟旅游,赶不回来过户,十分焦急。”一位经纪人称。

沪上的二手房市场在最后一日里已经出现了“降温”形势,对于大部分已无法避开8月1日大限的业主来说,“忍痛割肉”的抛售并不是愿意接受的方式。

记者从当地多家中介了解到,卖家转为租、暂时性封盘及转嫁税收的应对方式已有出现,许多买家则表示对后市涨

跌实在无法预计,因此抱有观望心态。

美联物业资料显示,截至昨日,在有税房业主中,约有30%业主打算转为租,30%业主表示想“转嫁税收”。对于市面中高档物业业主而言,转为租比例上升至40%;转嫁税收计划的更高达50%-60%。

在这种形势下,投资楼盘较集中的区域,中介门店的业务将大量缩水。“我们现在根本不知道能不能活过政策期。”一位中介人士表示。中原地产高级物业顾问火煜称,保守估计,8月二手房业务量最少下降三成。

京穗深“核定征税”做法不一

□本报记者 李和裕

二手房个税强征分为“据实征收”和“核定征收”两类,除已明确差价20%的据实征收,在核定征收方面国税总局规定了“地方自控,比例为房价全额1%-3%。”记者昨天调查发现,各地在核定征收的操作上并不统一。

北京:事先预约者不强征

与上海的情况类似,北京在个税核定征收的问题上,还在等待地税部门出台细则、确定数值。

原本市场预计北京市地税局会在昨天发布相关文件,但至昨天记者发稿时,北京市地税局有关人员告诉记者文件还未出台,核定征收比例也还没有明确。不过她表示,地税部门一定会就一些操作性的问题制订相关细则,包括对核定征收1%至3%的幅度确定一个明确比例,以便北京各区县在二手房交易征稅中执行。

此外,记者从北京市地税局也了解到,鉴于近日办理过户和缴稅的人增加过多,该局已决

定,只要在昨天以前领取了二手房缴稅预约登记表,并向税务机关提交了納稅资料的,即使没能办理正式手续和納稅,也可以在8月1日后按原来规定办理納稅事宜,并不强征。

广州:全额1%比例早执行

而从今年1月1日起便已经实施二手房转让个人所得税征收的广州,核定征收的问题并没有带来太大的烦恼。

昨天,广州市地税局有关人员告诉记者,去年底,广州便发文规定从今年起对个人二手房转让据实征收比例为20%的所得稅,其中对无法提供原房屋交易资料的是按1%的比例核定征收。目前,上述征收规定仍在执行之中,没有改变,对广州的二手房交易也没有带来明显影响。

不过,也有业内人士透露,核定征收1%的比例可能面临调整。一方面是广东省税务局可能会出台有关执行性的文件,在1%至3%的幅度之间对全省各省市统一规定一个比例;另一方面,业内也认为1%的比例过低,

致使广州的二手房交易中存在着故意不提供相关材料以避稅的现象。

深圳:无凭证可能送去评估

同属广东省的深圳虽然比不上广州那样早有规定,但在征收方面还是看得比较紧的。

“1%至3%的核定征收比例目前我们还没有确定具体数值。”深圳市地税局有关人员昨天表示,“但是如果拿不出相关凭证证明房屋的原值,那就要送去评估。”

据介绍,为了防范一些逃稅把戏,国家税务总局规定,納稅人申报的住房成交价格明显低于市场价格且无正当理由的,征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入。那么在房屋原值的认定上,有关人员也可以依据房屋有关情况作一估值。

不过,业内人士表示,评估房屋现在的市场价格容易,但要折算过去的原值就可能遇到障碍,如一些已购公房、房改房、经济适用房等,如何計稅还有待明确操作。

冰点

A股市场再遇“黑色星期一”

“嗅”到大跌风险 部分基金提前撤退

□本报记者 周宏

种种迹象显示,早在本轮大跌之前,部分先知先觉的基金资金已经开始提前撤退。

基金重仓股跌幅超重

7月31日,A股市场在高位顽强盘整了2周之后,终于选择了向下突破。当天,上证指数下跌幅度达到2.97%,深证成指跌幅达到3.28%。继6月7日和7月13日之后,A股市场第三次出现3%以上的大幅下跌。

与之前两次大幅不同的是,过去一直担当市场“定海神针”作用的基金重仓股,在本次下跌中,却表现迥异。本报统计显示,基金6月末持有的前20大重仓股,在7月31日当天平均下跌幅度达到3.5%。其市场角色明显从前期的“平抑跌势”转向了“领跌助跌”。

而基金最新增持的重仓股则跌幅更为凶猛。二季度股票基金新买入和增持的30只重点股票中,除东软股份外全线下跌。平均跌幅高达3.8%。其中,更有8只股票的跌幅超过5.4%。明显有资金外流的迹象。

重点股提前4天走软

更令人惊讶的是,上述资金外流的征兆早在4天前就

已经在基金持股中普遍出现。

截至昨天收盘为止,基金6月末持有的前20大重仓股中,有7成以上个股在上周出现过单日大幅下跌,有半数股票连续4天下跌。包括基金前期高度看好的G中集、G振华等股票在内,都早在上周就已经大幅向下破位。

如果翻开上周的个股行情,你会惊讶地发现,基金持有的部分重点股票组合很早就表现出了今日的行情特征——满盘皆绿。显然,早在本周一大跌之前,部分基金就已经提前“嗅”到了风险。

谨慎源于估值过高

来自基金经理的反应证实了上述推测。一些基金经理在接受采访时表示,A股市场的整体估值较高,使得二级市场的机会明显减少。在这种情况下,基金已不可能像前期大盘连续上涨时那样保持浓厚的看多情绪。适当调整仓位和持股结构成为7月以来很多基金的操作做法。

还有一些基金则表示,目前他们的操作重点从二级市场转向一级市场。在市场估值总体处于高位的情况下,积极挖掘新股发行中的投资机会成为一种战术选择。

新股引领暴跌 大盘转入中级调整

□本报记者 许少业

在周五跌破30日均线形成“三连阴”之后,周一沪深大盘几乎没有遭遇反抗就单边下行,由于大盘的上升趋势线已经跌破,许多机构认为大盘正式开始中级调整。

新股持续大跌

不可否认的是,6、7月份沪深大盘可谓是“多事之秋”。与之前的顺风顺水上涨相比,6、7月份由于中国银行、大秦铁路、中国国航等一批大盘股的密集发行,使得行情的脚步明显蹒跚而沉重,6月7日、7月13日大盘的大跌,与大盘扩容的消息有很大的关系。同时,宏观调控的趋紧也使得各路资金入市的热情受到明显抑制。在大盘此轮涨幅超过70%、许多个股已不具备估值优势之后,资金供求关系的变化直接导致了大盘的持续调整。

近期上市的新股全线创新低,离首日开盘价已是渐行渐远。中国银行下跌趋势更是

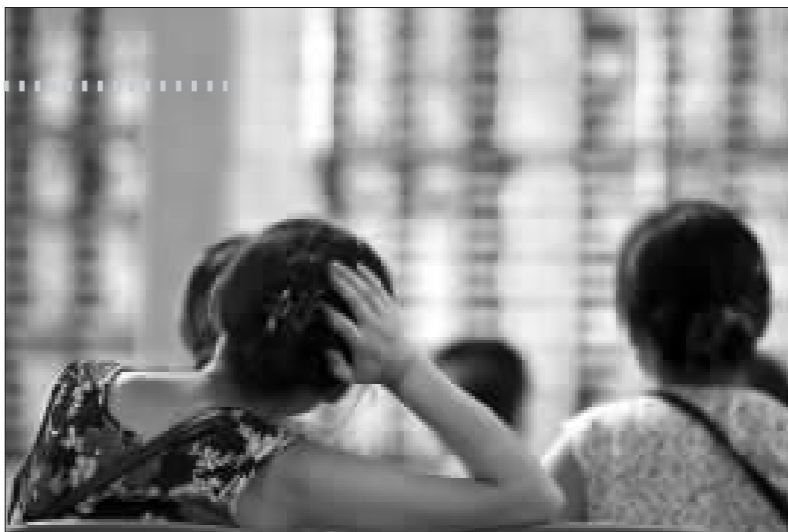
非常明显,昨日中国银行收于3.36元,再创上市后的新低,而中国银行在香港市场的股价为3.43港元,AH股股价明显倒挂。上周上市的新股中,德美化工持续下跌。昨日,得润电子收于15.55元,德美化工收于9.87元,跌幅分别达9.33%和7.76%。新股上市后节节走弱从一个方面反映出场内资金对后市信心不足。

机构资金入市谨慎

机构资金入市的谨慎从券商集合理财产品的股票仓位也可见端倪。据资料统计,二季度末,长江超越理财1号、中信理财2号、海通稳健增值等非限定性产品的股票市值占资产净值比例都普遍不高;6月下旬,上证综指冲击1700点,而此时一些券商集合理财产品却“逆市”调低了资产组合中的股票比例,现金、基金、债券等三类资产占据了集合理财产品净值的绝大部分。

再从资金供求关系来看,除了IPO和再融资之外,未来一段时间“小非”上市流通的压力也不容忽视。据统计,截至2006年12月31日,共有198家G股的“小非”将解除限售限制,预计将有793.85亿市值的限售股在今年下半年将陆续进入二级市场流通。从“小非”解禁的具体时间上看,8月共有32家“小非”解禁,这部分“小非”可流通市值约为352.47亿元人民币,市场的资金压力明显。而二季度证券投资基金的仓位普遍高企,后续“弹药”明显不足,资金供求关系的对比明显不利于多方。

从估值角度看,目前沪深A股的市场市盈率约为20倍,接近成熟市场的估值水平;而已公布的部分上市公司半年报显示,上市公司净利润下降了近两成。尽管公布半年报的上市公司数量还不多,但从一个侧面也反映出,目前大盘的继续上涨,似乎得不到公司业绩层面的有力支持。



相比先知先觉的基金,散户对昨天的大跌缺乏准备 本报传真图

机构看淡后市

□本报记者 许少业

针对目前偏弱的市场格局,一些主流机构对市场的看法明显偏淡。他们认为,由于宏观调控趋紧和新股扩容压力不减,因此A股市场仍将延续阶段性调整。

招商证券:调整仍将持续,暂宜休养生息。市场有机会平稳过渡调整阶段,但调控和扩容压力持续增大背景下预计中期调整仍将持续一段时期。投资者在将持仓水平控制在一个合理范围、并完成持仓结构调整之后,也可相应地进入一个休养生息阶段。一方面立足长远,积极关注调控和扩容压力下优质资产陆续出现的买点,另一方面以谨慎的心态适量参与股改、资产注入等结构性机会。

国泰君安:从中央战略角度看,股市大量发行新股,是消化过剩资金的有效手段,从而加大了股市快速扩容的预期。同时,

部分公司中期业绩的下滑,很可能映射了上市公司今年上半年的收成不甚理想,也对股市有一定的负面影响。

东方证券:一旦大盘表现疲弱,继续向60日均线靠近,则将其击穿并下行至1580点附近的可能性将大大增强,则暂可短线减仓和离场观望。即便短线再度上涨,但中短线技术调整势在必行且日益临近。继续建议稳健型中线投资者逢反弹暂时降低仓位,等待更好的中线介入机会。操作策略上,宜密切关注中国国

银华万国:根据目前行情,阶段性调整仍将延续,市场环境偏紧,行情探底将在1600点以下。从技术形态看,在近期低点被击穿后,下跌调整的趋势再次确立,目前股指已经击穿30日均线支撑,继续探底在所难免。