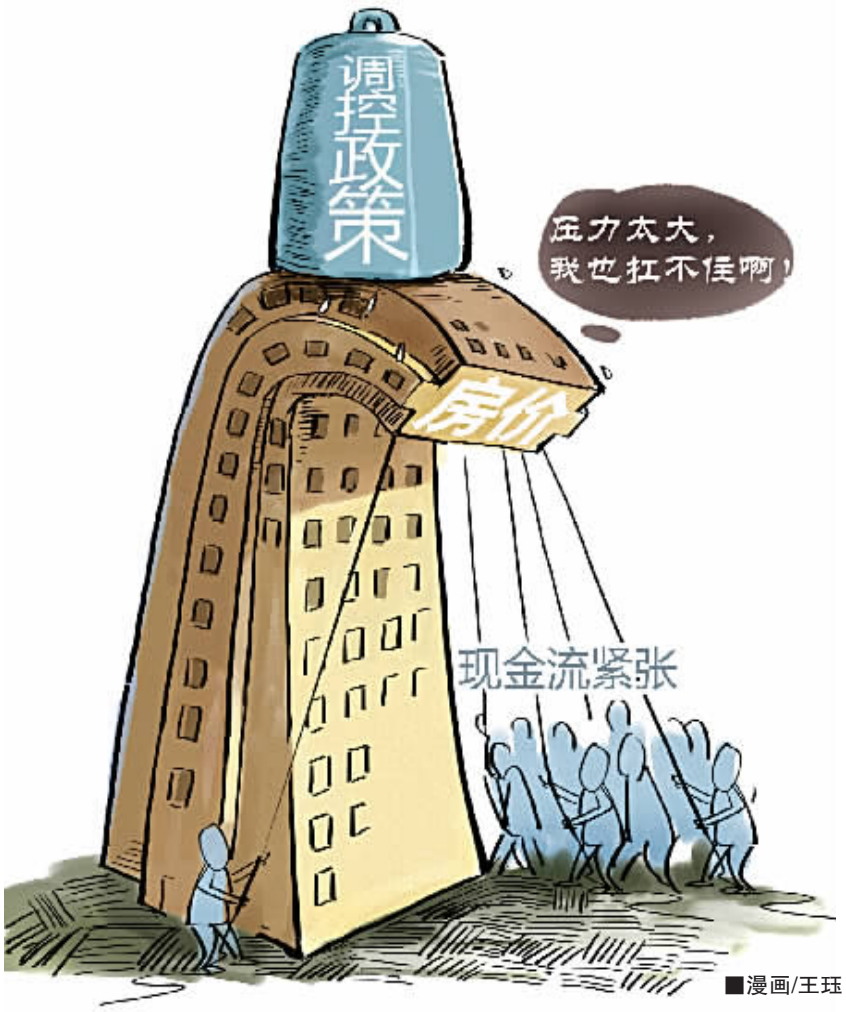
买房7天单价降千元 长沙楼盘首现跳水式降价

在“限购”、“限贷加息”等房地产调控政策的影响下，号称长沙楼市年终大考的“金九银十”，成交量持续下滑，开发商黯然交卷。前方的出路在那里？随着岁末年终的临近，答案似乎显得越来越明了。



■漫画/王珏

买房七天单价降了1000元

杨小姐在长沙工作了三年，最近看中星沙一个楼盘准备买套小房子自住。10月13日开盘当日，她以5600元每平方米的价格购买了一套在该小区4号栋一套79平方米的两房。然而，刚过一个星期，杨小姐就接到了开发商售楼部的电话，声称可以给她优惠3.4万元。

惊喜之余，杨小姐再次赶到小区售楼部时，令其“心痛”的一幕却出现了。销售人员告诉她“受调控大环境的影响”，杨小姐所购买的小区3号栋在降价促销，每平米只需要4580元。另外预交5000的诚意金还可以在原价4580元基础上再减20元。但对4号栋已购房的业主，只能享受每套29000—38000元的优惠。如此“惊喜”，在楼盘业主中引起了不小的震动。在该楼盘的业主论坛上，一位网友直呼开发商太“坑爹”，因为他刚交首付三天，楼盘就降价了。

记者今天以购房者身份咨询该楼盘售楼部，销售人员给出的“一口价”仍是4560元/平方米。

“暗降”促销风波涌动

与杨小姐购买楼盘的大幅度降价促销相比，最近几天的长沙第32届房交会上，大多数项目却并未大规模推行优惠措施，更没有主动宣称“降价”销售的楼盘。大部分逛展者也是以看为主，较少出手。

但细心的市民发现，仍有不少楼盘在以优惠措施吸引购房者，“一次性付款享95折”、“购房五重礼，最高优惠3万元”等口号层出不穷。

记者注意到，进入9月以来，“买房送车”、“两万抵四万”、“团购价”等等“隐形降价”手段已是长沙楼市的普遍现象。

事实上，最近长沙的新房开盘很难再见到人头攒动，很多人抢一套房源的盛况，媒体也不再出现楼盘售罄的通告。这一现象也得到了数据的印证，长沙市房产研究中心的数据显示，10月23—29日，长沙市内六区新建商品房网签2189套，其中住宅网签1916套。虽然较前一周增加555套，但网签量仍在低位运行。

大范围降价或将春节前到来

长沙的房价也会出现北上广等大城市一样的降价潮吗？

湖南一致投资有限公司总经理徐果林就认为，长沙房价暂时稳住的原因仅仅是时间问题：“长沙楼市的走势，脱离不了全国大环境、大气候和大趋势的影响，同属于宏调锅里的青蛙。”

湖南大学研究生导师、省科学研究院研究员王义高表示，由于开发商本身资金充足，一线城市的降价传导作用还需要3到6个月才能到达长沙。

长沙市嘉业房地产顾问有限公司总经理张拥军则认为：“受成交量下降，开发商资金回收紧张等因素影响，降价已是定局，长沙房价在春节来临之前下降的趋势已不可逆转。”

■记者 唐能

增值税和营业税起征点大幅上调

小型微型企业受益 我省增值税起征点还有上升空间

本报10月31日讯 财政部10月31日发布公告，决定修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》，提高增值税、营业税起征点，修改后的实施细则将于11月1日起实施。

三类增值税起征点幅度提高

具体来说，三类增值税起征点的幅度都提高了。其中：销售货物的增值税的起征点幅度调整为月销售额5000–20000元，而此前为月销售额2000–5000元；销售应税劳务的，增值税起征点的幅度调整为月销售额5000–20000元，而此前为月销售额1500–3000元；按次纳税的，提高为每次（日）销售额300–500元，而此前为每次（日）销售额150–200元。

而在营业税方面，按期纳税的，起征点的幅度提高为月营业额5000–20000元，此前为1000–5000元；按次纳税的营业税，提高为每次（日）营业额300–500元，此前为每次（日）营业额100元。

据悉，本次调整整体来看提高了起征点，为企业减了负。

我省增值税起征点还有上升空间

“湖南部分增值税早在2004年就已经按最新条例征收了。”省内某资深注册税务师解释。

记者从省财政厅网站看到，湘财税【2004】36号文规定：“从2004年7月1日起，全省个体工商户销售货物的增值税起征点提高到月销售额5000元；销售应税劳务的起征点由提高到月销售额3000元；按次纳税的起征点仍为每次（日）销售额200元。”

“最新修改的增值税条例中，销售货物的起征点提高到5000–20000元/月。因此，湖南的起征点5000元是符合最新政策要求的。”该专家认为，“不可否认，新条例执行后，湖南销售货物的增值税起征点在未来还有上升的想象空间。但是否调整，具体调整的时间、额度将由相关部门调研讨论决定。”

据了解，增值税收25%上缴省财政，75%上缴中央。“起征点的调整涉及到地方和中央财政收入调整，需要征求纳税人的意见，实地调研讨论才能做出决定。”

该税务专家告诉记者，“虽然新政策在11月1日正式实施，但按照税收征管条例，本月税款次月申报缴纳，即11月的增值税12月缴纳。这期间还有一个月的缓冲期。因此，销售劳务增值税起征点是否提高？销售应税劳务和按次纳税的起征点将如何调整？11月增值税如何征收？10月增值税按新旧那种标准执行？相信这段时间内有关部门会就有一个解读政策出台。”

■见习记者 雷昕

财经事后烟

房地产市场即将“崩盘”吗

目前，中国房地产市场已经进入异常“严寒”季节，一方面是地产商采取各种措施大力推销，另一方面是购房者持续观望不前，交易双方互相“搏弈”，市场已经形成“有房无市”、“有价无市”的恶性局面。

由于在包括上海、北京、深圳、杭州等大都市出现的严重“滞销”情景，人们似乎已经看到房价终于实质下跌的曙光，某些人开始表现出非常乐观的情绪，认为房价将走向所谓的广大普通民众能够承受的价格方向。

在我看来，这其实还是老百姓的“一厢情愿”的幻想而已，房价下降已经是在所难免的事情，但如果人们相信房价可以下降到“普通大众商品”一样的价格水平，那这些人最后一定是失望的，甚至是绝望的。

房地产“崩盘”是广大民众之向往，因为房价过高已经引发民生问题，“民怨”沸腾已经是近几年的社会常态，但让房地产市场“崩盘”这不是政府宏观调控的目标，政府希望抑制房价过快增长或者相对稳定增长，因为在整个房地产市场中存在着复杂多元的利益群体，中央政府希望房价稳步增长以不伤害整体经济，地方政府需要房地产“财政”来源，银行需要稳定贷款规模和风险控制在一定范围内，地产商希望维持较高价格，投机者希望房价保持增长势头，普通购房者希望房价下跌。

在房地产市场多方博弈中，银行最怕房价大跌，或者说，银行没有足够的能力来应对房价暴跌带来的巨大冲击。另外，在相互博弈中，其实普通购房者地位最尴尬，因为在大都市，即使房价下跌50%，成千上万的老百姓依然没有足够的购买力，除了发泄一点情绪以外，没有任何力量。

然而，目前全球经济持续萎靡不振，中国经济也面临诸多问题和隐患，通货膨胀居高不下，经济增长速度趋缓，债券市场进入“低谷”，民营经济遭遇寒冬，实体经济增长缓慢，尤其是受到国际经济形势恶化的影响，沿海地区中下企业全面进入困境，尽管政府近期连出利好政策，但真正落实很困难。另外，迫于政绩考核压力，各地方政府面对实体振兴乏力，不可能轻易放弃土地财政和卖地经济，房地产依然是地方财政主要来源。

因此，尽管近期国家不会放松楼市宏观调控，但随着保障房建设到位和实体经济需要适度刺激，尤其是大都市房价呈现适度下跌或稳定局面，国家很可能会对宏观调控政策进行微调，届时房价会继续保持上扬趋势。

对于那些确实需要买房者，已经到了下决心的机会，不要指望你可以抄底，更不能期望房价“暴跌”；对于那些投机者，当然可以继续观望，无论房价如何变化，都存在风险，何况未来国家肯定会逐渐出台税收调节政策，指望通过炒房来进行投机看来会面临很大风险。

■特约财经评论员 董秀成

外汇

外币	钞买价	外币	钞买价
英镑	982.28	日元	7.8587
港币	80.98	加元	614.87
美元	628.81	澳元	646.85
瑞郎	704.16	欧元	858.19

外汇牌价由中国银行湖南省分行友情提供
咨询电话：0731-82263495
中国银行 BANK OF CHINA
中国银行网上银行提供个人结售汇服务