

### 本月三周总和不及上月一周成交套数

# 税收新规将长沙二手房打入“冷宫”

7月以来的二手房成交套数总和还不及6月最后一周的数量,业内人士预计,7月的二手房成交套数将很难破千。

这一情况的直接原因,便是一系列二手房市场规范措施的实施:7月1日开始,房产经纪人持“卡”上岗、二手房交易税收新规开始实施。这些新政都给二手房市场带来了强劲寒意。

■记者 肖祖华

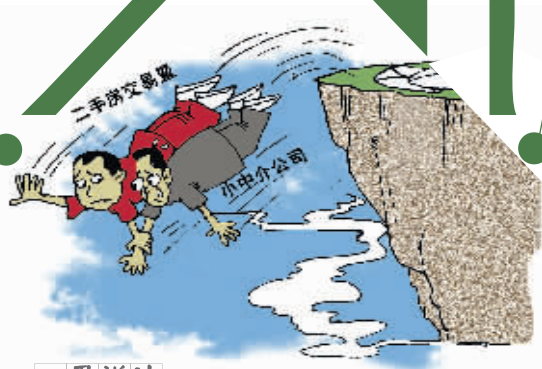
### 新政影响

#### 7月二手房成交难破千

7月份的二手房成交量创新低,据长沙市房产研究中心数据显示,前三周,长沙二手住宅套数仅为497套,而6月份最后一周的成交量就达到了521套。照此情形,7月份的二手房成交量很难破“千”。对于这一现象,业内人士解读为,主要是受7月1日实施的《长沙市存量房交易税收征收管理试行办法》的影响,之前是以指导价为征税标准,现在以评估价为征税标准,并且就高不就低,这意味着二手房买卖双方需要支付的税费会有所增加。

按照长沙市2011年11月发布的《关于第三次公布长沙市二手房住宅交易指导价格的通知》,长沙市一类地区的电梯房指导价格为4700元/平方米。而按照税收新规,将借助估价模型,将二手房交易价格跟市场行情进行对接,一类地区的电梯房价格已经达到每平方米七八千元以上,比原来的指导价格超出3000元/平方米。

以一套5年以内的面积为100平方米的二手房为例,需要缴纳5.6%的营业税、2%的契税、1.88%的综合税,超过3000元每平方米来算,购房者需要多付28440元的税款。



### 业界说法

#### 二手房市场将持续冷清

业内人士认为,二手房的计税方法走向市场化是必然的,能有效规范二手房交易市场的持续,随着市场的推进,税收新规的影响会逐渐减弱,会成为市场的一种常态。但是,二手房市场短时间不会有太大的起色。长沙昌恒地产总经理曾东阳表示,在房地产发展的过程中,都有一个先新建商品房,后二手房的过程,长沙房地产发展起步比较晚,发展高潮还没有过去,所以,长沙的二手房市场会依旧艰难,最近几年的形式都不会很乐观。

### 业态

#### 部分二手房中介门店零成交

二手房市场的冷清,让一部分中介门店倍受煎熬,零成交的现象在业界普遍存在。

记者在百度上搜索中介门店,总共有近900家门店显示,而据长沙市房产研究中心数据统计,今年1-6月,长沙市二手房成交总量仅为8055套。尤其是7月份以来,全市总共才成交不到500套。

7月24日,记者来到位于长沙三一大道的某地产中介。该中介机构负责人坦言“在二手房方面已经很长时间没有成交了,现在主要业务在租赁市场”。记者连续走访的几家中介门店中,都是这种现象。

### 变化

#### 由售转租、由买转租催生暑期高峰

家住湘江世纪城的张先生,有一套房子委托中介公司出售,售价已从年初的80余万元降到70多万元,依旧少有人问津。日前,张先生打算将房子出租。

张先生这种由售转租的现象成为长沙市二手房市场的一个缩影,很多市民都无奈选择了由售转租。购房者的观望情绪也日渐浓厚,部分选择“由买转租”,这增添了租房市场的热度,长沙暑期也迎来了租房的高峰。

记者在走访中了解到,今年以来,长沙的租房市场价格一直在上涨。6月份开始,房租整体上涨10%左右,据新环境公司租赁市场总监宁期湘介绍,长沙市租房价格上涨最快的要数湘江世纪城,两房一厅的房子年初月租在1200元左右,现在涨到1600元。



龙年用龙卡  
分期付款选建行



# 龙卡分期购物总动员

## 0利息、0手续费、双倍积分

### 建设银行携手家电百货、家居建材、通讯通信、教育培训、旅游度假、汽车保险 6大行业商户,推出分期购物总动员活动

活动时间:2012年7月10日至2012年10月10日

活动期间,至指定合作商户成功办理分期付款可享受如下惊喜:

“优惠礼”:享指定期数 零利息、零手续费分期优惠。

“积分礼”:成功办理商户分期且期数在12期以上(含),享双倍积分。

★重点商户推荐:苏宁电器、通程电器、步步高电器、中国联通、中国电信、美克美家、大润发、红星美凯龙、长沙国旅、克徕帝钻戒、bloves结婚钻戒、盘子女人坊、韦博英语、旺德源建材超市、东方手机城(张家界)、通信通(张家界)、欧亚达家居

温馨提示:具体可办理分期付款商户名单、商品、地点、手续费等详细信息以合作商户公布为准。活动中如有合作商户及活动内容变动,请登陆建设银行信用卡网站(ccb.com.cn)或致电本活动合作商户各门店咨询。

## 建设银行湖南省分行携手苏宁电器 建行龙卡信用卡分期付款购家电

