

二手房现恐慌性过户潮 各地房产中介交易火爆

张敏 报道

“新国五条”细则近日发布，二手房交易市场出现短期集中过户热潮，购房需求暴涨带动部分区域房价上涨。业内人士认为，各地楼市细则可能在全国两会后陆续出台，3月底或是重要时间窗口。在此前，集中过户现象将持续。

各地出现过户潮

北京：从凌晨开始排队

“最近两周以来，每天的睡觉时间只有五六个小时。”链家地产业务员小王向记者表示，春节以后，他所在的朝阳区传媒大学门店的业务量骤增，店里的人手根本不够用。他经常在店里工作到凌晨，然后直接去过户大厅排队。

在近期的北京二手房过户大厅，连夜排队的现象已属常态。记者近日调查发现，在朝阳区过户大厅，过户人员从凌晨便开始排队，截至早上大厅营业时，门口的队伍往往已经排出了数十米。

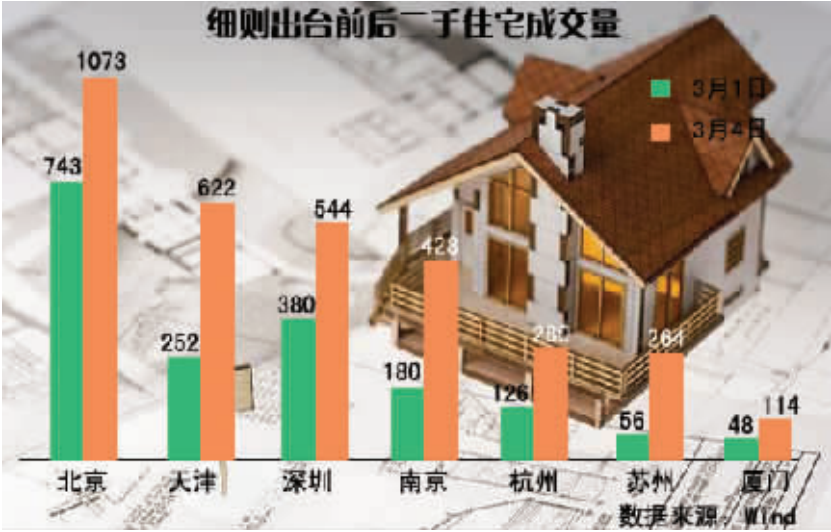
西安：买卖双方都急了

“今天是‘新国五条’出台后的首个交易日，一上午来办理二手房业务的市民比以往增加了一倍多，多个窗口前始终有人在排队，大家都担心新政出台会多交点，都想尽快把手续办了。”上午11点多，西安市房产市场交易大厅入口处，正在值班的工作人员马翼鹏这样对记者说。

采访中，市民路女士满脸焦急，她一边向工作人员打听新政啥时候执行，一边向记者倾诉卖房的急切心情。路女士担心，新政出台后会加重买卖双方的纳税负担，这样一来房子就不好卖了，而她又急于卖房，又不知道新政到底怎么执行，真有点措手不及。

重庆：交易火爆

4日中午，记者来到位于建新东路 of 的江北土地房屋权属登记中心，该中心前的人行道上拉起了一条警戒线，数十米的队伍排着上百位市民，有警察在现场维持秩序。



在二楼业务大厅，记者粗略计算，正在排队等号的市民不下200人。中心办公室一位李姓主任表示，人流量起码是平时的2倍。而中心相关负责人预估，当日办理交易量应该在500件左右，比平时翻了一番，预计六成二手房交易。

南京：见面就问“房子卖了吗”

由于买卖双方都“着急成交”，近两日南京市各大中介的成交量均翻了一番。华侨路上一家房产中介的业务员告诉记者，上周日他一个人签了18笔，“好多年没有碰到过这么好的生意了。”来自满堂红南京置业有限公司的统计数据显示，上周日该公司的挂牌量、咨询量比前一个周日分别上涨了78%、89%。

而网上房地产的统计数据显示，上周六，我市二手房市场个人挂牌量突增到1009套，跟前一个周六相比上涨79.22%；上周日挂牌量继续上升，为1182套，比前一个周日上涨了132.7%。

房价跳涨业主频现违约

在庞大的需求带动下，二手房价格上涨已是普遍现象。我爱我家刘家窑店

的工作人员说，春节前，该区域景泰西里项目的二手房单价在29000元/平方米左右，出售一套70平米的两居，总价约在200万元左右。而近期，该小区同样房龄、面积、户型、朝向的房屋，业主报价达250万元，单价接近35000元/平方米。他认为，促进该区域房价上涨的因素较多，除在建设的地铁7号线以外，购房需求的持续旺盛是导致业主提高报价的重要原因。

他表示，作为热点区域，刘家窑地区的二手房通常在前房源发布后的一周内便可实现签约，最快的甚至在当天就能达成交易意向。而在去年9月、10月，房屋从发布到签约的周期往往在两周左右。

同样的现象还出现在北京市多个区域。在朝阳区北苑区域，中小户型的二手房单价已接近35000元/平方米，明显高出春节前的水平。有业内人士表示，在北京五环线内，除发展起步晚、配套设施相对不足的大兴区外，二手房平均单价已经超过30000元/平方米。

在房价上涨的同时，业主违约现象也陆续出现。某购房者告诉记者，春节刚过，她就在北京大兴区角门西区域的小区看中一套一居室，总价不到130万元，并很快向房主交了3万元定金。但房主随后加价20万元出售，为此不

惜退还她双倍定金。

一些中介机构工作人员向记者表示，虽然违约现象并不普遍，但近期不少业主提高房屋报价，且个别房源报价涨幅较为明显。这不仅提高了整体交易价格，也表现出抑制成交量的端倪。

链家地产副总裁林倩向记者表示，虽然也有个别房主因急于出货而以相对不高的价格实现交易，但一些购房者仍然因房价上涨过快而推迟了购房计划。

下半年市场需谨慎

尽管交易量短期爆棚，但从长远期来看，这种态势恐怕难以持续。林倩表示，“新国五条”细则的中长期影响尚不确定。

林倩表示，在各地细则出台之后，市场将面临较大的下行压力，二手房交易量可能在短期内下调，进而影响整体楼市的成交量。对于二手房价格的走势，她表示目前尚难预估。就北京市场而言，如果二手房月交易量连续数月低于12000套的水平，价格将面临下行压力。根据北京市住建委的数据，今年1月北京二手房成交套数突破18000套，受春节假期的影响，2月交易量虽仅为10123套，但同比上涨83.6%。

二手房市场上的低迷可能给新房市场带来利好。有业内人士表示，一些购房者或因二手房交易成本提高而转向新房市场，进而推动新房市场交易量和价格的抬升。此外，租赁市场也可能由同样的原因而出现价格提高的现象。

但总体利空的消息，仍然给后市带来不确定性。某家在香港上市的房企负责人向记者表示，在市场总体回暖的惯性下，对上半年市场较为看好，但随着各地细则的出台，以及政策影响逐渐明晰，对下半年市场保持谨慎。

多数业内人士认为，受各项楼市政策影响，今年的房地产市场走势可能出现“先扬后抑”局面，下半年房地产投资、新开工和企业拿地等指标的增速可能有所放缓。

自行车的“春天”在哪里

特约记者 王建 报道

曾几何时，穿梭在大街小巷的自行车一度成为人们的代步工具。但在人口较为集中、收入相对稳定的宛州矿区，曾经在我们生活中扮演重要角色的自行车已逐步被轿车、摩托车、电动车取代。面对交通系统、社会系统和生态环境造成的巨大冲击，自行车能否重回大众视野，能否改变我们日益浪费的生活模式？记者对此进行了调查——

自行车遭多方夹击

“打回头约5块钱，骑自行车搬一身汗，不值当的。”32岁的小唐在集团公司某单位上班，从他居住的东滩矿东丽小区到邹城铁西骑车不过30分钟，就这样的距离他也不愿意骑自行车，而选择拥挤的市公交、矿通勤车或者打回头的。在他看来，每天上班都够累的，下班后实在是没劲再骑车，更别提以锻炼身体为名欺车了。

“我喜欢穿短裙子上班，骑个自行车不方便，再说让同事瞅见，以为咱买不起电瓶车呢？”28岁的机关职工小刘告诉记者。采访中了解到，很多像她一样的“俏”班族放弃骑自行车上班，都是认为以自己的身份骑自行车“掉价”。

“安全得不到保障，当然有很多人会放弃自行车！”汽车驾驶员老高告诉记者。很多街区，不管是主干道，小支路，自行车都很难找到属于自己的运动空间——要么根本没有自行车专用道，要么隔一段设一个公交车站，备受公交和乘客的“夹击”；就算是一段畅通的自行车道，也是娇蛮的机动车、霸道的助力三轮、飞驰的电动车、疯狂的摩托车交织在一起，再加上不时有个逆行的突然迎面冲来，有上年纪的路都不看横穿过马路，让骑车人提心吊胆、胆战心惊。

节前，该矿掘进工区的老王到邹城旧货市场花90元买了辆二手黑车，七

成新，这已是老王工作26年买的第7辆车了。老王介绍，他家过去并不富裕。上世纪80年代末他结婚的时候，好不容易攒够钱，买了辆“金狮”牌自行车，当时可把老王乐坏了，平时非常珍惜那辆自行车，每天都要仔细擦洗一遍，从来不外借。可没骑几年一辆接一辆的丢，心里甭提多别扭了。已经上班干采煤的儿子说到超市花六七百块买辆质量好的，他愣是不愿意，说：“怕丢，能转圈就行！”

在接受采访的人中，十有八九都有过自行车被盗的经历。对于丢车后是否报警，多数表示“不值当的”，“不会”，“没必要”，因为，找回来的概率很小。

除了这些，损坏自行车的现象也很严重，住东佳的老高说，楼下的自行车铃铛、车座子、车蹬子、车轮子都是经常丢失的部件。还有一些半大孩子闲的没事拔气门，丢的人就再拔别人的。为了不找气生，很多人干脆不骑自行车了。

烂旧“废铁”难处理

3月3日中午11点半，东滩矿职工食堂北侧，乱七八糟停放了四五十辆自行车、电瓶车，把通往给饭卡充值的窗口道路堵了，卡里没钱急着吃饭的职工七扭八拐才凑过去。

专门在食堂门口维护次序的职工老徐介绍，都是家不在矿上或上班的地方离食堂远的职工来吃饭，把自行车放在这里。老徐说，这里还有一部分自行车是矿里家属们停的，“食堂馒头便宜还好吃，所以都来这买。”记者看到，矿上专为就餐及附近上班职工设立的停车棚就在食堂西边，采掘楼后，上下两层，距离只有几百米。

在该矿二道大门东侧，单身楼北的铁栅栏后，排了百十辆自行车。单身宿舍的服务员小孙告诉记者：“今天停的

车子算少的，多的时候都挤到楼东头，我们隔几个小时就重新摆一下，虽然在栏杆上贴了“禁止停放车辆”的标志，但还是有不少乘坐矿通勤车、或到矿里办事的人把车塞到这里。小孙说，乱放的自行车影响了单身宿舍秩序，也使这里变成了卫生死角。

记者来到该矿东美小区，栋栋楼楼下都排满了各式自行车，有破烂不堪的就直接扔楼道里，历经风吹雨打，车身已经锈迹斑斑，甚至部分零件也被拆走，只剩下一个架子。住户说，储藏室东西搁的满满的，只好停楼下，骑着方便。

在邹城上班、家住东茂小区15号楼的小张说，15号楼是高层公寓，没有储藏室，楼北侧虽建有一个车棚，专人24小时看管，但自己的车是辆竞速自行车，市价近万元，怕丢。没有办法，只能将自行车推上电梯，在一楼和十六楼间来回往返，十分不方便。

顺着小张的指引，记者来到自行车棚，里面光线很暗，停放了大概数百辆自行车、电瓶车、摩托车，有的自行车没了指车座、有的没了指车铃。车棚看护人员告诉记者，没了指车铃回收站，十块二十块的，没人愿意收，所以就丢这啦，这些“废铁”不仅影响小区环境，而且耽误居民出行。头几年矿上组织保卫科等部门统一处理过，但有人不愿意，说俺家的东西怎么能乱动呢，所以后来就没人管了。

“废旧自行车、电瓶车既占地又碍眼，影响到温馨家园建设，还得想办法和住户协商解决。”该矿物业管理中心有关负责人表示将加强管理。

产业链上的二次利用

听任自行车成废铁，实在可惜，如何将比较紧缺的社会资源得到再利用？

采访中，一些群众建议，对于那些废旧无主的自行车，可以由矿物业定期收集、交物资回收部门变卖，募得款项资助因病困致贫家庭。有的建议利用废旧自行车换取大家能用得到的生活用品，比如锅碗瓢盆、水壶、暖水瓶等生活必需品，只要交出废旧自行车，腾出公共用地，就可得到上述必需品。

也有建议，可以组织青年志愿者对废旧自行车进行修理，然后作为“公益自行车”供保卫科治安队员巡逻、有关人员到距离较远厂区参观、检查工作使用。

既然废旧自行车卖掉不值钱，不卖掉又碍事，那不如将这些自行车废物利用。据了解，昆明一小区用39辆废旧自行车做成绿化带围栏，真正践行了低碳、节能、环保的理念……只要有想法，就可以把这些废旧玩意变废为宝。

都有道理，如何实施是个问题。但我们迄今尚未改变另一个事实——因为朴实无华、身体力行；因为节省空间、节省能源、没有污染、没有噪音的巨大优势，自行车行，成了时尚、健康和热爱生活的代名词，更包括人们对生活方式变迁的探寻。

每天清晨或者傍晚，孟子湖畔、岗山脚下，甚至通往各乡镇的公路上，你常常能看到一支身穿绚丽服装、头戴骑行安全帽的自行车队伍，悠悠然从身边经过。骑行者身上散发洒脱自信神情，信马由缰的愉悦常常引得路人不由自主地回望，再回望……

刚刚加入骑车远行队伍的机关干部老李说：“以前上下班都是开车，现在能够骑车到郊外呼吸一下新鲜空气，像鸟飞行在天空中的感觉是开车出游很难体会到的，尤其是跟车友在一起，大家真诚相待，率性相处，这感觉让我自由自在。”

二手房新个税 执行细则待明确

朱楠 报道

据记者在各地房屋交易中心现场观察，目前急于赶搭班车的人都是首次置业、置换改善等刚性需求，正有多套房屋的炒房者急于出手的并不多。业内人士分析认为，各地就买卖房屋个人所得税的执行细则仍有操作空间可推敲，家庭唯一住房、刚性置换需求等或许可以等一等，不一定要赶搭末班车。

根据此前国税总局、财政部、住建部此前出台《关于个人出售住房所得征收个人所得税的通知》(下称《通知》)中明确，“对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭预计，地方执行细则针对“自用5年以上、并且是家庭唯一生活住房”的政策口子，很有可能将继续放开，这也完全符合鼓励合理住房消费的政策要求。

此前三部委出台的《通知》还明确规定，“为鼓励个人换购住房，对出售自有住房并拟在现住房出售后1年内按市场价重新购房的纳税人，其出售现住房所应缴纳的个人所得税，视其重新购房的价值可全部或部分予以免除。”这一针对刚性改善需求的政策“口子”，在2006年至2010年期间，上海、北京等地一直照章执行。

直至2010年9月底，调控升级，财政部、国税总局、住建部再发通知，对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税，这一政策“口子”才被收紧。杨红旭认为，此次“国五条”细则出台后，国税总局是否还会联合财政部、住建部下发一个通知，明确细节，在从严按差额20%征税的同时，恢复对于刚性置换需求的优惠，对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人免征个人所得税，颇值得关注。

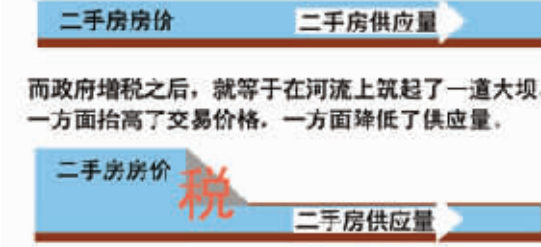
而各地方在执行层面对“房屋原值”的核定也存在“口子”。2006年7月国税总局的通知曾明确，个税征收可有两种方式：差额20%，或总额1%-3%。对无法提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，可对其实行核定征税，即按住房转让收入1%-3%的幅度内确定。

而在此之前，这条政策“口子”可以说成为全国几乎所有城市在征收个税时的政策依据，绝大多数纳税人均选择“房屋原值凭证遗失”，按照总价的1%-3%核定征收个税，而地方税务部门在核查时也几乎都“睁一只眼闭一只眼”。

“此次‘国五条’细则出台后，政策‘口子’肯定不会再像以前那么大了，尤其是房价上涨过快的热点城市，能够实现核定原值的那部分房屋，一定会严格按照差价的20%来征个税。”杨红旭认为，以前个税无法严格征收的原因主要是税务部门无法核实原来的交易价格，房产交易信息没联网，房管部门配合力度不够。此次一旦开征，这一阻碍将不复存在，二手房交易过程中阴阳合同、做低价格的可能性也越来越小。



加税会带来什么后果？
如果房价是一条河流的水位，而供应量是河流的流量的话，那么在加税以前，市场决定了供应量和价格。



对于新国五条，潘石屹认为宜疏不宜堵：
应该采用大禹治水的办法，而不是大禹他爹鲧治水的办法去堵
房地产商潘石屹
这种方式到最后，只能破坏二手房的流动性，用堵的方式来调控房价，势必得不偿失