

## 广东首发“国五条”地方细则

近日,广东省人民政府发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》,成为全国首个出台“国五条”地方细则的省份。业内人士对此如何看待?郑州乃至河南啥时候出地方版细则?昨日,记者进行了采访。

**广东版“国五条”细则 未详细规定“20%个税”咋征**

广东省“国五条”细则发布后成为关注焦点。广东省成为全国第一个出台

“国五条”地方版细则的省份。

广东省“国五条”细则要求:广州、深圳要确定2013年度新建商品住房(不包含保障房)价格控制目标,并于3月底前向社会公布;房价过快上涨的地区要及时采取住房限购等稳定房价的政策措施,严格执行国务院有关出售自有住房个人所得税的征收规定……

然而,针对老百姓最关心的“二手房交易征收20%个税如何执行”,广东并未作进一步细化,仅仅规定,“严格执行”国五条相关规定。此外,广东新政中,对于二套房首付和利

## 郑州细则进入讨论程序

率是否会提高,以及是否推进房产税试点,并无详细阐明。

在竞合地产董事长王东看来,广东版“国五条”细则规定太原则,也太平淡。“大部分内容照抄国务院‘国五条’细则,且部分条款之前均已实施。”王东说,作为比较“前卫”的广东来说,第一个推出地方版“国五条”细则的意义在于,及时向中央表态广东会严格执行中央政策。这一点,对各地地方政府来说,会产生巨大的压力和示范带动作用。

一位业内人士预测,下一步,各地方政府

会紧锣密鼓推出地方版细则。但是估计会效仿广东,出台的很可能是较为原则的内容,或者更多重申以前公布的内容。

**郑州市的政策已经进入讨论程序**

郑州乃至河南啥时候出地方版细则?26日下午,记者带着这个问题,走访河南省、郑州市有关部门。

一位政府部门负责人向记者透露,河南省的政策正在制定中,郑州市的政策已经进入讨论程序。“目前社会上流传的版本很多,但是都不权威。一方面,‘20%个税’、二套房贷款等政策是由国税总局、央行等部门出台相关细则,地方政府并没有权力制定相关政策;另一方面,地方政府目前最担心的是制定的政策与国家不符,因此地方政府制定的政策与国家的相比变化不会太大,很可能不会出现地方政府制定细则后,还需要相关‘细则’加以完善的局面。”(据《大河报》)

## 深圳二手房过户火爆

购房者排队场景堪比春运

广东版“国五条”落地第一天,尽管天气阴沉有雨,但前来深圳市房地产权登记中心办理过户手续的市民依然络绎不绝。证券时报记者看到,由于不少市民开车前来办理过户手续,导致该中心外的道路长期处于塞车状态。

3月25日出台的广东版“国五条”要求全省各地严格执行国务院关于出售自有住房个人所得税的征收规定,尽管该细则未明确按转让所得的20%征收个人所得税,但也使得不少购房者的神经绷紧。深圳市规划国土委公布的数据显示,截至3月25日,今年深圳二手住宅的成交量已罕见达到11570套。

在登记中心的一楼,现场情景堪比春运,记者看到等待排号的市民在大堂内已经排队队伍直到大门外。“我早上七点来排队时,前面已经站了几十个人。”在登记中心的大厅里,一位正在排队的王小姐向记者表示,“广

东版细则已经出来,卖家可能把增加的成本转嫁给我,所以我今天特意请假过来把过户手续办了,不管到时候是否按差额的20%计税,我都不用担心了。”

由于排队取号的市民太多,“黄牛党”也活跃起来。就在记者与排队的购房者闲谈时,一位男子走过来细声对记者说:“我这个号快到了,200元,你要不要?”最终,记者以手上有号为予以拒绝。

在登记中心二楼,手拿着过户资料的买家、卖家、地产中介等各人群把大厅挤得满满当当。大厅里一家地产中介公司的置业顾问向记者表示,近日买家和卖家交易的意愿都非常强烈,今天他已经来登记中心多次,当日只算堵在登记中心外路面的时间就有两个多小时。“广东版国五条已经出台,这也意味着其他地方细则也将陆续出台,我们已经暂停接收需要申请银行按揭的买单,以免细则开始执行后和卖家或买家发生纠纷。”他说。(据《证券时报》)

## 带“脚”家具让生活更便捷

生活的细节往往能感动人的心灵,对于小处的细微关怀也往往能让自己体会到无限的便利。尝试为家中选购一款或两款带滑轮的家具,会让你的生活空间灵活起来,让你的生活变得更加方便快捷。

**带滑轮的小型收纳柜**  
带滑轮的小型收纳柜,不仅拥有时尚的外形,而且多层的抽屉,更具收纳功能。对于面积比较狭小的书房来说,一个体积较大的书桌会让你的书房变得拥挤不堪。如果只选择一款简单的书桌,似乎又缺少了盛放书籍和杂物的地方。选择一款带滑轮小型收纳柜就会解决这些问题。

**带滑轮的功能推车**  
你是否想添置一个精致的小推车?如果你不是一个美食爱好者,那就将它放在床边,充分发挥它的收纳功能。

根据你的生活需要,上层可摆放水杯、闹钟、手提包等小物件,下层可收纳工具书或杂志。有时,不经意放置的一把鲜花还能让卧室更加浪漫。

**带滑轮的彩色餐车**

提供餐厅附属服务无论你家餐厅是何种风格,为了提升美观度和方便性都可以添加一个色彩鲜艳的小餐车,用红色亚克力制成的小餐车能为餐厅增添活力,也可以让原本暗淡的厨房焕发生机。

你可以将它放在餐桌边,用来摆放水果、点心或餐具,用完餐后,边与家人聊天,边吃水果,无比惬意。因为它具有随意移动的特点,你更可以根据餐桌的尺寸和形状随意摆放在让你想要的位置上。

**带滑轮移动边桌**  
两个圆形桌面组合而成的边桌十分特别,滑轮的应用让这个边桌移动起来非常方便,你可以随意摆放在其他位置,同时它的收纳的空间也被最大化。

**带滑轮的开放式搁架**

白色亚克力开放式搁架,增添空间的通透感,其上的小饰品,更为空间增添活力。带滑轮的设计让你移动起来更便捷,一个充满年轻活力的客厅就这样营造出来了。

(据时尚网)

## 四招教你选购地板

选购地板或许在很多朋友看来是个难题,今天为大家介绍一些选购地板的小窍门,只要我们擦亮眼睛,或许一切并不太难。

**不要轻信虚假认证**  
健康是本,装饰材料中最大的杀手是游离甲醛,环保超标的材料对人体的伤害轻则头晕恶心,重则引发白血病等恶性疾病,所以环保最重要。在选择地板时要地板辅料全面环保,要看其地板是否有中国环保标志认证。

**不要只图便宜**  
复合木地板本身是高科技产物,而市场上出现29元每平方米的地板是为什么呢?好地板耐磨层一般使用进口的45克以上固体三氧化二铝,耐磨度达到AC3以上;次地板使用20克左右国产耐磨层,甚至没有耐磨层。次地板装饰层模糊放假,太阳长期照射会褪色;好地板芯材密度高且均匀,纯木纤维维,甲醛释放低,防潮好不变形。次地板芯材多为杂木短纤维并有大量胶水,致使芯材发黑,密度低不均匀、需要大量胶水黏合,所以甲

醛释放严重超标,遇潮湿易变形起鼓。

**选择服务不要轻信虚假承诺**  
因为地板订购后,要有一个固定的专业安装队伍进行安装,要有具体的安装规范和服务要求。

市场上很多销售劣质地板的商家,承诺质保15年、30年甚至终身质保终身免费维修,说其地板比进口地板质量还好,其实无非就是诱骗消费者购买,挣到钱后一两年就走人。

**选择品牌地板拒绝杂牌**  
品牌地板其经营实力比较强,有良好的售后服务,专业的安装队伍,质量可靠的产品,正所谓树大招风,国家与社会监督力度较大,一般不会作假,并会维护自身良好信誉。

而杂牌劣质地板现在占有30%的市场份额,其一般是跟风而进,只能模仿制作,虽宣称和名牌地板品质无异,但事实上就是这些劣质杂牌地板没有丝毫质量保证,更不要说售后服务了,他们一般打一枪换一个地方,或者换个名字接着再卖,让消费者无所适从,成为影响健康的罪魁祸首。(据《山西日报》)

## 信阳国际石材产业物流园在建

成为信阳国际家居产业小镇规划区内第一个符合要求的项目



图为信阳国际石材产业物流园一角。

成兆本 摄

**本报讯**(记者 成兆本)日前,随着信阳国际家居产业小镇项目的启动,由信阳市康宏景观园林有限公司投资成立的信阳国际石材产业物流园,成为规划区域内第一个符合用地性质和规划的项目,其存在和发展将对丰富家居产业内涵,引导相关产业入驻具有重要现实意义。

信阳国际石材产业物流园,前身是石材物流园,占地175亩,2009年由平桥区政府接洽在福建发展的信阳人曹康宏投资成立。截至目前,石材物流园内已建成厂房等建筑3.8万平方米,硬化道路近1.5万平方米,安装机械设备36台,实际完成投资3.1亿元,并取得两处石材开采生产基地,总石材储量100万平方米,还与福建、山东等五家大型石材企业建立了长期合作关系,可开采、生产、交易18个品种的石材。该物

流园建成后,可解决460人就业,下属企业完成工业总产值1.3亿元,生产石材近100万平方米,利税1000万元。

据了解,装饰石材一直以来就是家居产业不可或缺的部分,而随着生活和居住水平的不断提高,石材在家庭、酒店、社区地面、墙面等运用的比例也越来越大,对家居产业发展起到了重要的支撑和带动作用。2012年11月,信阳国际家居产业小镇项目正式启动,这让在规划区内的石材物流园管理层和员工欢欣鼓舞。为全力支持家居产业小镇建设,争做第一个启动、第一个建设、第一个运行的物流项目,公司及时召开董事会,并在平桥区备案,投资2.1亿元,在石材物流园的基础上,建成信阳国际石材产业物流园,主要建设高档进口装饰石材展示大厅、电子商务及交易大厅等。公司积极与福建、广东等地8家高档石材进口贸易商达成合作意向,并有5家企业有意跟踪进入信阳家居产业小镇。同时,公司还对家居产业小镇建设合理征用园区土地、转移园区内不符合规划项目给予大力支持,无条件提供所需技术、设备和人员。

对于如何更快推动家居产业小镇建设,节约政府资金投入、减少企业损失,信阳国际石材产业物流园负责人也给出了自己的意见,他表示,在进行规划时,尽量保证现有符合规划项目的完整性,避免大规模拆除,允许其按家居产业小镇的规划要求继续发展,并支持其做大做强。

## 湖山美景 鉴墅有术

香江帝景将举办“家居易学”讲座

**本报讯**(记者 徐靖)日前,记者从园林实业了解到,由信阳首个纯手工打造的西班牙风情别墅区香江帝景主办的“家居易学”讲座将于4月6日开堂,特邀香港堪舆学家、易学大师麦玲玲亲临主讲,授道家居地理常识。这也是继帝景道家养生

系列讲座之后,园林实业为信阳市民奉上的又一盛大活动。

据活动承办方介绍,麦玲玲大师已经为此次活动做了详尽的准备,在讲座上,她将对香江帝景的居住格局进行点评,详细讲解住宅对其生活的影响。除此之外,还将现场

互动,为大家答疑解惑,并赠送亲笔签名的书籍。

香江帝景因傍山依湖的绝佳地理,成为南湾湖畔的一块宝地,220平方米至350平方米叠拼、联排别墅,户户前庭后院,悠享阳光亲抚;家家独门独户,彰显尊贵尊崇;赠送超大空间,精雕大型车库及超大露台,让每一个空间都能详细记录享受生活的脚步。160平方米电梯洋房,底层独门独户,尽享别墅的私密尊贵;底层私享前庭后院,上层赠送阳台及露台,于城市之间独享醉美风光,礼遇尊贵之家一生悠居、四季雍容。



金宏辉 摄

## 买房与租房十五年后的区别

**买房:15年后拥有房产**

在设定了房产的价值之外,为了便于计算,分析师还假定打算解决住房问题的该人手上持有20.4万元现金,而且每个月可以自由支配3606元的闲钱。如果直接向开发商买房的话,购房者需首付18万元,并办理商业性贷款42万元,分15年还清。依据现有的利率7.38%并优惠15%计算,房贷的实际利率为6.273%,每月月供为3606元,15年利息总额为22.9万元。加上买入时支付的2%契税和2%的物业维修基金(以多层住宅为例),税费共要支出2.4万元。

将上述费用合计起来,买下这套房子的成本包括现金20.4万元,每月投入3606元,15年后便是64.9万元。换言之,15年后,购房者

花了85.3万元拥有了一套住宅。

**租房:15年后可拥资金76万元**

如果用同样的资金承租同一套房产的话,为便于计算,将租房人手上的20.4万元用作储蓄,并将每月3606元闲钱拆开,假设月租金为1706元,剩下的1900元仍然用作储蓄。其中,20.4万元用于15次1年期的定期存款,按复利算,新存款利率为3.33%,15年的利润为12.9万元。此外,每月1900元仍按银行存款,按单利计算,取平均的利率3.33%,15年下来,实际上存款利息约为8.5万元。

归结起来,租房者花费的总资金仍为85.3万元不变,实际支出为每月房租1706元,15年后总额为30.7万元,而增加的利润为21.4万元。

**比较:房价大涨买房才划算**

分析师表示,在这个例子当中,买房与租房的区别在于:当投入同样的资金,15年后买房者拥有了一套住房,而租房者则手握76万元,因此要比较的是这套当年价值60万的房子是否增值至76万。按照总价60万元计算,该房产的单价为8571元;若按照76万元计算的话,单价必须达到10857元,也就是说,只有每平方米的房价上涨了2286元,买房者与租房者才打了“平手”;如果涨幅持平,则买房者不划算;如果房价下跌,买房者亏得更多。

专业人士介绍说,从房地产发展的趋势来看,一旦房价逼近万元关口时,价格的涨幅将日趋缓慢,南京房价大幅上涨的可能性也不大。值得一提的是,央行加息的“脚步”恐怕

## 北京“国五条”细则恐严厉 开发商称已做好最坏打算

与广东省细则“温和”落地相比,业界预期北京细则更为严厉。

近两周来,北京已制定了调控细则的征求意见稿,并在小范围内征求意见。在上述征求意见稿中,主要对现有调控政策进行强化处理。其中,为应对“假离婚”等现象,北京可能加强对本地户口的单身含离异人士的限制,鼓励单身或离异人士持有一套住房。同时,“二套房首付比例七成、贷款利率上浮至基准利率

1.3倍”的条款,也在上述征求意见稿中。此外,在土地出让环节,北京将鼓励采用“限地价、竞房价”的办法,用以抑制高地价的出现。提高二手房交易最低计税价格等措施,也有可能作为储备政策。

至于“北京版”细则的出台时间,业界预计已经临近。这主要与近期北京的房价、交易量等市场表现相关。(据《中国证券报》)

## “国五条”地方细则密集出台

楼市泡沫隐忧再现

由于楼市调控“国五条”地方细则开始在3月最后一周密集出台,广东已率先公布其相关细则,部分城市二手房市场成交量出现高位回落态势。专家认为,在政策“真空期”抢搭“末班车”造成的成交火爆现象,也将随着“末班车”到站而终结,部分城市二手房市场可能会异常冷清。

**这个点儿买房流行“闪贷”**  
在上海一家银行工作的唐小姐,上周末刚刚搬进新租的房子,正准备开始新的生活,就接到了房东的电话:“实在对不起,这房子我今天卖了,请搬出去吧。”

前一天还在出租,后一天就把房子给卖了,这样的房东近期并不少见。记者走访上海多家房产中介了解到,由于担心楼市调控“国五条”地方细则可能在3月底出台,二二手房买卖双方都急于成交,在价格上各有让步。21世纪不动产在上海部分门店成交客户中有30%以上是“闪贷”,个别门店单日八成以上成交量都是这种“一拍即合”型的。

“3月上海二手房成交量很有可能超过3万套,甚至会超过2009年11月3.2万套的纪录。”德佑地产研究总监陆麟说,目前仅德佑的成交量就环比增长了3.5倍至4倍。

由于地方版细则尚未落地,政策的“末班车效应”使得3月以来的二手房市场尤为活跃。中国房地产信息集团研究中心提供的交易数据显示,在“国五条”细则出台后的第一周,该机构所监测的14个重点城市中,二手商品住宅成交套数几乎全线暴增,多个城市单周成交量环比增幅超过300%。

业内预计,今年一季度,北京二手房交易量将超过6万套。不过对于中介市场而言,这只是短暂的繁荣,下两个季度或将迎来中小中介店关闭潮。

上海中原地产金杨店工作人员称,“进入3月的最后一周,虽然二手房交易仍较为活跃,但与前段时间的火爆情形相比,已不可同日而语。现在客户也不急着连夜过户了,‘闪贷’的情况也很少,特别是买家产生观望情绪,交易量明显下降。”

不少业内人士认为,3月政策真空期透支了市场需求,同时地方落实“国五条”的措施也会抑制部分需求,可以预见,随着“末班车”到站,部分城市二手房市场可能会异常冷清。

**避免误伤合理需求**

“国五条”出台后,为“突破”限购及税收政策,有些夫妻

竟通过离婚来规避,网上甚至流传着“易房买房攻略”。

离房地产研究院副院长杨红旭称,让居民通过离婚的方式规避交易税费,并不是调控政策的本意。居民在不同阶段有不同的居住需求,调控政策应当鼓励“梯度”购房,合理考量不同人群的购房需求变化,才能平衡多种需求。对于改善型需求来说,地方政府在落实细则时应避免误伤,而不是一味地通过增加交易成本来限制合理需求。

21世纪不动产上海区域市场研究部近日发布的报告称,目前楼市调控政策已有效挤出投资者,去年上海楼市成交量的九成由刚需构成。自“国五条”调控细则发布后,上海市二手房市场掀起的一波成交高峰中,首次改善型需求和二次改善型需求的占比均出现比较明显的上升。

21世纪不动产上海锐丰总经理叶厚彪称,按差额的20%征收个人所得税,虽然短期可能导致成交量下降,但肯定不会像限购一样对楼市产生非常大的影响。从长期来看,在买卖双方的博弈中,可能会纠正现在楼市买卖中的不良习惯,即由买卖双方付所有税费,而改为买卖双方付费各付的健康市场行为。

**楼市泡沫隐忧再现**  
近年来,随着房价一路走高,楼市“春天派”的预测似乎每言必中,在与一些看空者的打赌中也大多赢得胜利。但随着房价继续上涨,业内对楼市也开始持谨慎态度。万科董事会主席王石认为,中国楼市存在明显泡沫,且可能因失控而破裂。

根据国家统计局日前公布的2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,新建住宅价格环比超九成上涨,京沪穗等一线城市涨幅居首,且均创历史新高,引起了业界的普遍担忧。

北京中原地产研究总监张大伟称,由于货币供应量的提高,购房者对新政策的恐慌以及开发商的加速投资,近期楼市泡沫,尤其是一线城市,愈发明显。

上海房地产经纪协会副会长朱大鸣表示,房价上涨压力大并不等于部分城市的房地产市场没有泡沫,一线城市房价的反弹速度很快,楼市“国五条”能否抑制其涨幅,目前尚不好说。

王石则指出,过去两年中国楼市调控还是有效的,抑制了房价疯涨。但仅靠硬性行政措施的抑制做法不可持续,政策还需调整。

张大伟也认为,挤碎泡沫,即控制房价上涨并非治本之策,只有提高居民收入,使其与现在的房价相匹配,同时降低经济对房地产行业的依赖,才能消除房地产市场的泡沫。(据新华网)

在年内还要继续,这样一来,买房的成本还会不断增加,从长远来看,租房也许更适合解决居住需求。

**支招:什么人适合租房**  
适合租房的人群主要分为三类。一是初入职场的新人,特别是刚毕业的大学生,他们经济能力不强,选择租房尤其是合租比较划算。

二是工作流动性较大的人群,如果在尚未稳定的时候买房,一旦工作调动,出现单位与住所距离较远的情况,就会产生一笔不菲的交通成本支出。

三是收入不稳定的人群,如果一味盲目贷款买房,一旦出现难以还贷的情况,房产甚至有可能被银行没收。比较而言,适合买商品房的人群相对应该成熟一些,包括工作多年、经济实力雄厚的白领,还有些置业升级渴望强劲的购房者,也可以卖掉旧房买新房,满足对生活品位的追求。此外,准备结婚的新人如果资金不足的话,城区内的二手次新房则是不错的婚房选择。(据新华网)