

热点关注

罗马尼亚华商中不少人在国内拥有房产,不少人也正好在二套以上,面对楼市调控新政内心很纠结

随着去年底以来国内楼市的回暖,一二线楼市的房价快速回升,为稳定楼市,住建部近期推出了“对房产转让所得征收20%的个人所得税”新政。说“新政”,其实也不新,记得早些年政府也曾经用过,后因市场反应不佳,就悄悄收回了,这次再推其实是回锅,尽管市场上一些所谓的“刚需”不断出言反对,但一个明确的事实是,不管支持也好、反对也罢,对房产转让所得征收20%的个人所得税已是大势所趋、难以改变了。姜伟新(住建部长)在两会期间面对记者提问也已明确说,“先试试再说。不过,对新政对房地产市场到底会带来什么样的影响?罗马尼亚华商中不少人在国内拥有房产,有个朋友已经准备卖他在上海10年前买的别墅。他们面对这样的调控内心很纠结。而市场的一些专业人士也大都不看好。主要有这几个方面观点。可以供大家参考。

个税20%调控能遏制房价吗?

■王 萍(旅罗华商)

会推动二手房价上涨吗?

不少国内有影响的媒体在做专访时都有提到,楼市征收20%个人所得税政策一出,一些开发商、消费者及分析人士都认为,此举会导致二手房价格的上涨。这种判断隐含的一个前提是,需要交纳个人所得税的楼市卖方能够顺利地把自己应该承担的税收转嫁给买方。

从我国10年来的楼市交易实际情况来看,由于房价整体处于上涨趋势当中,卖方占据强势地位,因此,在房产交易过程中所发生的相关税费大多都转嫁给了买方,由买方来承担。

20%的个人所得税还会如此吗?要回答这个问题,关键要看市场对楼市未来走向的预期是怎样的:如果预期向好,则该税就会部分或全部转嫁给买方,从而推动二手房价格的进一步上涨;如果预期发生变化,由看好转为看淡,则该税就难以转嫁,最终只能由卖方自己承担,这样就不会导致二手房价格上涨。

从国务院此次出台的国五条及其实施细则来看,其改变楼市

走势预期的倾向非常明显,而股市上房地产股集体恐慌性下跌也说明投资者对未来楼市走向深感疑虑。因此,楼市个税一旦征收,并不一定会导致二手房价格的上涨。如果市场预期发生变化,即使并非逆转,只要不是受看涨情绪的感染而继续恐慌性入市买房,那么,楼市个税转嫁就不会那么容易。

会促进新房销售吗?

不少人认为,二手房转让要征收20%的个人所得税,会直接导致二手房购置成本上升,因为买方需要承担卖方转嫁过来的税收。相比之下,新房因为不用交纳这方面的税收,所以购置成本就显得要低一些。如此,就会导致很多原来准备买二手房的人转而去买新房,从而导致新房销售量的增长。

上述分析不能说没有道理,只是这种说法就我国的房地产市场来说,过于理论化了。买房需要考虑的因素有很多,价格只是其中的一个重要方面,除此之外,还包括地理位置、周边配套等许多其它因素。有很多人之所以买

二手房,并不是因为它比新房价格低,而是因为它的地理位置比较好、周边配套齐全、上班上学看病等都很方便。因此,二手房和新房之间不存在完全的可以互相替换的关系。实际上,现在一二线城市的许多新房都建在非核心区域,不仅交通问题大,而且地理位置和周边配套等都不理想。因此,想让准备买二手房的消费者大量转向购买新房是不现实的。

即使真的有大量原来准备购买二手房的人转而去买新房,那么情况又将如何呢?新房开发商在需求量增长的驱动下必然会提高其价格,以至于使其价格上升到足以填补二手房因交纳个税而导致的价格上涨空间。要知道新房上调价格的能力从来都是远远超过二手房的。如此,新房还有价格优势吗?

会逆转楼市走向吗?

从国五条及其实施细则来看,本次调控政策可以说是非常全面的:从限购到信贷、从税收到价格,都有明确的规定。当然,其中多数只是重申,少数则是新鲜货。相比之下,最引人注目且争

论最大的莫过于“对房产转让所得征收20%的个人所得税”这一规定。究其原因是因为该规定出乎所有人的预料,大家对此都没有任何思想准备。

征收楼市个税的直接效果应该是导致二手房成交迅速萎缩。因为卖房者为了保证自己的预期利润不变少,总是想把新增加的税收转嫁出去,由买方来承担,而买方对于新增加的这笔比例并不小的额外成本,自然会非常抗拒。相互之间不让步,就必然会导致市场成交萎缩。一般来说,市场成交萎缩的结果是价格下跌。因此,楼市个税的征收对管理层调控目的的实现肯定是有效果的。

那么,楼市的走向会因此而彻底扭转吗?应该不会。市场对楼市未来的向好预期由来已久、根深蒂固,要想使其快速逆转并非易事。楼市个税的征收实际意义很可能局限于在一定程度上使市场兴奋情绪得到控制,让投资者由积极介入市场变成观望等待,让消费者由恐慌性买房变成延迟购买。指望该税带动房价大幅下跌是不现实的。

旅罗心得:在克拉约瓦学会生活

克拉约瓦汉语教师 徐 畅

2012年10月,我来到距离北京7000公里的罗马尼亚克拉约瓦开始我的汉语志愿者生活。在国内,碰到任何挫折,困难,总有父母在身边,而在这里,所有的事情都必须由我一个人面对和承担。我想每个异乡客都会和我有同样的感受吧!

相比较首都布加勒斯特,克拉约瓦只是一个小城镇。这个我生活了半年的地方,让我感觉宁静又放松。我已经看过它美艳的秋天,雪白的冬天和令人愉悦的活泼春天。初到之时,十月的克拉约瓦绚丽多姿,仍然保持着夏天的火热,甚至缓解了我的思乡之情。当地热情的朋友带我去很多地方,层林尽染,山涧流畅,硕果累累。喝了可以治病的山泉水,去葡萄园摘了大串的紫葡萄,学做罗马尼亚传统食物,品尝特色葡萄酒。这就是我在克拉约瓦的美丽的开始。这份美丽到了冬天就沉淀成一片片皑皑白雪。北京的冬天特别冷,虽然也下雪,但是都不大。通常前一刻还是白雪,下一刻就变“雪泥”了。而这里的雪实在太美了,干干净净保持好几天,忍不住就和学生打雪

仗。虽然没有看到如去年“山舞银蛇,原驰蜡象”般的莽莽大雪,但轻盈的小雪花却让人爱惜。冬去春来,三月一日迎来罗马尼亚的“春节”,那几天每天都收到学生送的小礼物,现在房间专有一角摆礼物和花。走在街上,大家都手捧着花,一片春深似海。都说刚到异国的一两周是“蜜月期”,然后就要面临“文化休克”,而我与克拉约瓦的蜜月期似乎长了一些。

有诗云,因为一个人,爱上一座城。诚不欺我。住在克拉约瓦的中国人很少,但我却从不会感到寂寞。因为总会有很热心的同事,或学生迫不及待地帮我融入这里的生活。有时会和郊区朋友家过周末,有时和学生一起看电影,购物,他们会告诉我哪种巧克力最好吃,哪些零食不能错过。甚至陌生人都会对你伸出援助之手,还记得警察局里拿着我的护照帮我填表的热心人,水果店每次都拿出新水果让我挑的老板,邮局里帮我寄明信片的老奶奶。

最让我感动的莫过于我可爱的学生。他们对汉语和中国文化的热情,让我感觉自己如此的幸运可以来这里做第一位汉语老师。当他们对我



说“汉语课最好”的时候,我特别骄傲。当圣诞节假期结束,我看到黑板上学生用中、英、罗三语写“老师,我爱你”的这一刻,我充满了幸福感。

我在克拉约瓦的生活是快乐的,是精彩的。房间从杂乱到井井有条,厨艺从零到有了几个拿手菜,作息从睡到日上三竿和夜猫子到健康规律,我想我以后再也不会有“衣到穿时觉未洗,油到用时才知没”的情况了,这样的生活都是我来到克拉约瓦后学会的。

春天来了,夏天也不会远了,炎炎夏日,我期盼着。

花开一季

文/岳宗宏

昨晨一场大雾,弥漫了整个山城,空气中全是泥土睡醒的味道,就像一个嗜烟者刚刚睁开眼,口腔里的那种污秽的气息。站在窗前,看着远方,其实什么也看不见,远方就在心里,顺着思绪蔓延。也许再不会下雪了,前天来了一些春雨占领了气候。叠起那件黑色的棉衣,抖一抖,生怕在夹层里藏了几瓣雪花。

这是一个自欺欺人的想法,有的东西失去了就再也回不来了。就如这岁月流逝,青春永远是回不去

的故乡。想念你洁白的身影,想念你洋洋洒洒的身姿,不顾一切地飘下来,落在肩头、眉头、心头。如今一切都是一段回忆,塞进棉衣里收藏起来,也许再也不会融化了。

雾,慢慢地散去了,远方出现了山的轮廓,青衣白头。春天快来了,山会变得秀丽起来,那些花草草的装扮永远比一装素裹鲜艳。可什么都是季节,谁能持久?

花开一季,人活一世;人活一世,花开一季!

春色满园关不住

文/逄天峰

布谷……布谷……,布谷鸟的叫声,叩开了春的大门。

吐翠的杨柳,舒展开嫩绿的枝条,在微风中轻柔地拂动,就像一群身着绿装的仙女翩翩起舞,那红的如火的木棉花,粉的如霞的芍药花,白的如玉的月季花竞相开放,它们有的花蕾满枝,有的含苞初绽,有的昂首怒放。这正是宋代诗人叶绍翁在诗中描写的“春色满园关不住”的美景啊。

春天的阳光格外明媚,春姑娘张开臂膀,去迎接那太阳红红的光束,使你感受到沁脾的清爽和温柔

的抚摸。春天的景色秀丽迷人,就像一幅栩栩如生的画卷,美不胜收。一阵阵沁人心脾的花香引来许许多多的蝴蝶和蜜蜂,边歌边舞。“红杏枝头春意闹”,自然界里的精灵们也不甘寂寞,将无声的浓郁春意表现的似有声音般,轰轰烈烈。

春天,是美好的季节,是充满诗情画意的季节,春天的一切都显得是那样的生机勃勃。春天,这样一个热闹的年轮,万物复苏,演绎着不同的季节,更加扣人心弦。