

京二手房遭遇过山车

# 2013 二手房交易无税或低税房超 6 成

近日，北京二手房销售再次遭遇过山车，甚至出现直降 20 万的“大手笔”卖房现象。数据显示，截止到 2013 年 12 月 28 日，北京全市二手住宅网签总量仅为 9512 套，与 11 月同期的网签量相比下跌了 10%，比 2012 年同期的网签量则大幅下跌了 42%。

业内人士分析，临近年底，购房者更加理性，同时一直上涨的房价已经透支了一部分购买力。加之明年自住房不断入市的期盼，无疑都增加了购房者的观望情绪。“12 月份，北京一手房市场供应量较为充裕。房价受限、新楼盘选择面多、各类优惠政策鼓励等因素，促使购房者转向一手房市场。这也导致了二手房市场成交疲软。”上海易居房地产研究院研究员严跃进分析。

## 年末京二手房成交萎靡

数据显示，截止到 2013 年 12 月 28 日，北

京全市二手住宅网签总量仅为 9512 套，与 11 月同期的网签量相比下跌了 10%，比 2012 年同期的网签量则大幅下跌了 42%。

成交量下滑的同时，二手房的挂牌价格也出现下调。北京中原地产研究部统计数据显示，进入 2013 年 11 月以来，二手房挂牌价便开始出现下调。2013 年 10 月北京二手房挂牌均价为 3.5 万元/平方米，11 月为 3.45 万元/平方米，12 月挂牌价则调整到 3.35 万元/平方米，其中 12 月挂牌价跌幅达 2.9%。

某房产中介工作人员表示，“有些挂出的二手房，一个月也很少有人来咨询，价格有些虚高。到年底了，一些购房者变得理性了很多，这样让一些急于出售的业主有些按捺不住。”

严跃进分析，12 月份，北京一手房市场供应量较为充裕。房价受限、新楼盘选择面多、

各类优惠政策鼓励等因素，促使购房者转向一手房市场。这导致了二手房市场成交疲软。

“这也与目前租房市场疲软有关。临近年末，租房市场热度下降，行情略显疲软。部分房东在租房收入下滑的情况下，会将挂牌的二手房售价抬高。但这显然没有太多的竞争优势。”严跃进表示。

## 装修费用抵扣新规或无影响

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，受 20% 个税政策影响，2013 年超六成的二手房交易都是“免税房”或低税房。他认为，这类房源的供需的矛盾对房地产市场会产生一定影响。

近日，北京市地税局发布了关于个人住房转让住房个人所得税有关问题的公告。公告称，对个人转让住房按规定应征收的个人所得税能够确定房屋原值和有关合理费用

的，个人所得税税款以本次住房成交价格减除房屋原值、转让过程中缴纳的税金和其他合理费用(如装修费用)后的余额，按 20% 税率计算。对于纳税人无法提供合法、有效住房装修费用凭证的，主管税务机关可在此次住房成交价格的 10% 范围内给予核定。

这一政策的出台对于二手房市场将会产生怎样的影响？是否会对眼下二手房市场成交疲软的情况带来缓解？伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，装修费用的抵扣新规，对市场不会带来实质影响。

胡景晖表示，“从 2013 年的成交看，超六成的二手房交易都是无税房或低税房，真正需要按差额 20% 缴纳个税的交易占比很小。相比于两三百万元的总房款，潜在购房人不会因为目前减轻了一两万元的税负，就改变购房计划。”

(张金凤)



**佳利地产**  
JI ALI ESTATE  
金色东方  
幸福花开  
城市广场

文昌画卷 周口第一商业大道  
周口市文昌大道与八一路交汇处 852 8888

# 周口在建在售 楼盘信息表



**豪宅升级**  
芝华·新疆  
正阳中央唯美御

6177777 地址:太昊路与八一路交汇处(市政广场南侧)

板块	楼盘名称	楼盘地址	楼盘特点	户型	销售动态	销售价格(元/㎡)	销售电话
老城区	佳利地产	周口市文昌大道	幸福花开、城市广场、金色东方，千亩恢弘大盘，丹尼斯核心商圈，周口第一商业大道。	金色东方 5# 楼 107 ㎡ 3+1 魔变户型	80~120 ㎡准现房发售， 安家金色东方，只需等到年底		8528888/8529999
	盈辉家园	周口市八一大道(原市建筑公司)	学区房——周口最优质的教育地段 补充的优质地产项目	60~140 ㎡精品升级户型	二期精品升级户型即将面世		8936099/8938099
	腾龙·名都	周口市七一路与大庆路交汇处(原周口油田)	高层洋房，完备的生活配套；一站式的服务；便利生活区，大型地下停车场。	97~138 ㎡	开盘热销	均价 3700 元/㎡	8915333/8915222
	金泰王朝	周口市七一路(原周师校址)	小高层、高层，深水井、会所，配套齐全	110~140 ㎡，户型多样，布局合理，经典时尚	9 号楼精装小户型、商铺在售， 11 号、12 号楼火热咨询		8909999/8915999
	昌隆·御景苑	周口市建设中路南侧	小高层、高层(带电梯)	80~114 ㎡(含商铺)三室两厅一卫	火热预定中	3300 元/㎡起	8598666/8598777
	东方龙都	周口市大庆路与黄河路交汇处	阳光户型、千米深水、地下停车、园林景观、舒居高层	60~130 ㎡，户型多样	现房清盘、龙都国际广场 另有成熟商铺带租销售	均价 3570 元/㎡	8301777
	香檀山	周口市交通大道与工农路交汇处 南 100 米路东		41~136 ㎡臻品房源	准现房销售		6121666/6121777
南区	香榭丽舍	周口市太昊路南广场东侧	南区宜居、广场绿地	95 ㎡两房、120 ㎡三房、140 ㎡四房	持续热销	一房一价	8285333/8287333
	天鹏皇朝	周口南开发区开元大道 与工农路交叉口	30 万 ㎡小高层精品社区	一房、两房、三房，户户空中花园	一期热销	一房一价	8361333/8362333
	金水湖花园	周口市中州大道高速路口 南 600 米路西	3 万 ㎡湖景花园全高层(带电梯)	86~143 ㎡经典多种户型	正在热销	一房一价	5507777/5505555
	泰和公馆	中州大道与莲花路交汇处向西 50 米路南	宜居楼盘	经典两房、典雅三房、尊贵四房	在售		6123333/8226888
	阳光澜岸	周口市莲花西路	花园式住宅社区	经典三房	现房		8510888
	泛华新城·悦府	周口市八一大道市政广场南临	小高层紧邻千亩市政广场 稀缺资源，不可再生	90~130 ㎡经典两房、三房	三期 5 万 ㎡正在热销	一房一价	6177777
	万达·熙龙湾	周口市八一大道与莲花路交汇处 东 50 米路北	世界级生活汇 品质创造生活 (实景现房，深水井，地下停车场)	76~320 ㎡	二期现房热销中	一房一价	7866999/7869999
东新区	升禾·宽世界	周口市太昊路与汉阳路交叉口	多层洋房，小高层	81~126 ㎡，买两房得四房， 买三房得五房	一期多层售罄，二期小高层热销	一房一价	8590666/8560888
	中国铁建 东来尚城	周口市太昊路与五一路交汇处	南城核心，30 万 ㎡百年 ARTDECO 艺术城邦，礼献周口！	85~143 ㎡，户户方正，精研考究	二期楼王组团入市，一期部分房源特 惠进行中，最高优惠 500 元/㎡	一房一价	8680999/8916999
	锦绣江南	周口市七一路水果市场旁	30 万 ㎡江南全景城市综合体	76~140 ㎡多种户型，尊贵华宅	正在热销	一房一价	7897777/7969999
	建业森林半岛	周口市周口大道	地中海风格度假花园小镇	53~166 ㎡经典户型、全天候采光	五期第九湾临河观景房应需加推	一房一价	8200111/8200555
	汇鑫玖號院	周口市文昌大道周师院正对面	教育学区、金奖户型设计、 院馆生活；	100~139 ㎡的全明三房、四房设计， 多重面积赠送“魔变”户型；	9 月 21 盛大认筹排号；		8583333/8203333
	大地华府	周口市七一路水果市场对面	东区地标，年底入住，标配太阳能智能降 耗系统，大型地下车库，抗震人防设施。	82 ㎡精致两房，91~131 ㎡温馨三房	尚层景观一期住宅热销中 七一路沿街旺铺即将上市	一房一价	8561000/8591000
	柏林公馆	周口市建安中路路东	精工建筑、德国品质、高档楼盘	80~200 ㎡户型多样	在售		6012222/6013333
川汇区	馥泽园	周口市七一路与建安路交叉口西南角	上乘建材、精工铸造、一梯两户	47~133 ㎡全线阳光美宅	在售	均价 3800 元/㎡	8289777/8384888
	书香门第	周口市文昌大道与师范路 交汇处东南角	小高层(带电梯)	95~110 ㎡三室两厅	开盘热销		8582777/8563555
	景园·盛世华都	周口市文昌大道与大庆路交汇处东南	小高层、高层	90~140 ㎡，户型多样	开盘热销		8516777/8933111
	奥兰天和家园	周口市文昌大道周口师范学院对面	19 万 ㎡地中海风情社区	86~136 ㎡经典两房、三房	在售	一房一价	8506666
	建业未来城	周口市川汇新区政府西侧路北	多层、高层	85~130 ㎡	在售	一房一价	8599088/8599288
	金域华庭	周口市中州大道与纬一路交汇处	生态地产 园林社区 稀缺电梯多层花园洋房	88~198 ㎡多层电梯花园洋房、 观景复式、瞰景高层	一期准现房在售	一房一价	7979999/7976666
	择邻名苑	周口市纬二路与经二路交汇处	15 万 ㎡西班牙醇美小镇，电梯多层、小高层，大型生态水系，高档泛会所。毗邻川汇区政府、广场。	103~135 ㎡三房，150~220 ㎡复式	实景准现房火爆热销中	2900 元/㎡起	8510111/8510222
西区	联盟新城	周口市交通大道与永丰路 交叉口南 200 米	建业集团最高端产品， 1500 亩城中城。	90~160 ㎡稀缺电梯多层、350~390 ㎡联 排大宅、108~138 ㎡奢景高层	2 期稀缺电梯房源 36 号楼加 推，高层尾盘倾售。	3800~6200 元/㎡	8595999/8595566

楼盘信息可适时更换 联系电话：18639402086