

团购、特价房来袭 年底买新房正当时

本报记者 孙川

搭“双十一”促销效果好 房企又借力“双十二”

“‘双十一’的时候，我们拿出11套房源搞了个特价房活动，抢到特价房的购房者可以3999元/平方米的价格购买房子的20平方米，这个活动的效果非常好，活动开始没多久就被抢光了。”胜宏荣域的工作人员告诉记者，由于“双十一”的促销活动效果很好，他们将再次借力“双十二”，再搞一次特价房促销。

该工作人员告诉记者，他们楼盘“双十二”的活动基本和“双十一”时一样，都是拿出部分特价房，都是有20平方米享受3999元/平方米的房价，不同的是“双十二”的特价房只有7套。“虽然3999元/平方米的房价仅限20平方米，但根据目前每平方米6000多元的价格，一套特价房能省4到5万元钱，还是非常划算的。”

与胜宏荣域一样，东营借力“双十二”的房企不少，东营一楼盘的销售人员告诉记者，他们在“双十二”也有活动，现在特价房的具体方案还没出，但赠家电的活动已经确定了，“在12月8日至12日期间购房的市民都能获赠一万元的家电，这活动是在各种优惠基础上的，也就是说在享受完现有优惠外还能获赠家具，能帮助购房者减轻一定压力。”

房企在这个节点适时借力“双十二”打折促销，除了考虑“双十二”网购节这种新兴销售节点的因素外，更多地还是受年底冲量的影响。在整体销售情况不佳的大背景下，12月作为一年中的最后一个月，也是很多房企“冲任务”的最后机会。结合“双十二”这种话题性较强的节点，既能促销，还能给房企本身带来一定知名度。

交5千抵5万、三人成团 团购也是重要手段

除了借力“双十二”这一节点，记者在采访中发现，“团购”也成为很多房企年底促销的重要手段。

“我们‘三人成团’这个活动，条件比较宽松，优惠力度也挺大。”东城一楼盘销售人员介绍，所谓“三人成团”就是，市民自己组队达到三户即可享受团购优惠，“如果市民是自己一户来买，还可以跟当天其他散户一起‘抱团’，同样可以享受团购优惠。团购的优惠力度要视情况而定，但是有一点可以确定，那就是绝对比不参加团购要便宜不少。”

东营区城市主人售楼处的工作人员也告诉记者，他们也在搞团购优惠，而且力度还挺大，“我们拿出来做团购的房源目前共有68套，主要活动是团购交5千抵5万。”该工作人员说，目前城市主人的平均房价在5700元/平方米左右，团购打折活动后，房价能到5300元/左右，“由于优惠力度大，目前已经有150多人报名。”

“我们将在20日左右组织选房，选到就可以享受这个优惠，并且9日之前报名的市民还能再享受3000元的优惠，相当于交5000元抵53000元。”该工作人员说，如果后期报名的还很多，他们会再拿出一个单元用于团购，“尽最大的可能保证参与市民能抢到‘特价房’。”

除了团购，更有房企直接打出“开发商年底冲量”的标语来吸引客户。明佳花园的“冲量活动”除了订房交首付可享受内部职工价每平米优惠1000元的活动外，明佳花园还有部分18层特价房源，每平米按内部特价优惠1300元，均价4700元/平方米左右，同时还可赠送储藏室。

纵观这些房企的打折促销互动，其主要目的无外乎想在2015年末冲一把销售业绩，由于打折力度不小，有购房需求的市民“趁机入手”购房也不外乎是一个合适的选择。

房地产税立法“加速” 对楼市影响将几何？

十二届全国人大常委会已将房地产税立法正式列入五年立法规划，目前房地产税法草案正由全国人大常委会预算工作委员会牵头抓紧起草，财税部门配合立法。财政部部长楼继伟在向十二届全国人大常委会第十五次会议作2014年中央决算报告时表示，今年将配合做好房地产税立法工作，加快房地产税立法并适时推进改革。

然而房地产税的改革似乎并不顺利。阻力之一是作为直接税，房地产税需要自然人纳税人直接缴纳。阻力之二则是各界担心开征房地产税会对本已低迷的楼市带来负面冲击。

据了解在目前的方案设计中，房地产相关的其他税

种，包括契税、土地增值税、耕地占用税等将暂不纳入房地产税改革，未来在房地产税开征后有可能逐步进行改革。专家称，只合并房产税和城镇土地使用税这一改革思路是“小改”，意在减少改革阻力、确保房地产税顺利推进。

改革之初，房地产税将由房产税和城镇土地使用税合并而来。房产税的税基是企业保有的自用房产原值总额和出租房屋的租金收入总额。城镇土地使用税则是以开征范围的土地为征税对象，以实际占用的土地面积为计税标准，按规定税额对拥有土地使用权的单位和个人征税。

目前这两个税种都是小税种，规模不大，因此开征之初的房地产税很难成为地方财力重要支柱。2014

年全国财政决算显示，2014年我国全部税收收入119175.31亿元，地方税收收入59139.91亿元。房产税收入共计1851.64亿元，占全国全部税收收入的1.55%，占地方全部税收收入的3.12%；城镇土地使用税1992.62亿元，占全国全部税收收入的1.67%，占地方全部税收收入的3.37%。

房地产税作为地方主要税种之一还需要一个培育和发展的过程。长远看，房地产税会成为省以下地方政府的主体税种，这在我国将是一个漫长的过程，至少要十年、二十年以后才能达到。

此外，专家建议，未来开征房地产税应对经营性房地产和非经营性房地产有所区分。对经营性房

地产征收的房地产税，应该在房地产税法通过后，立即停止征收房产税和城镇土地使用税，开始征收房地产税。税基要按照房地产市场价值评估，且每几年更新评估价值。所有经营性房地产都应缴税，不设免税面积。不过，为了保持税负基本稳定，未来房地产税的规模在现有房产税和城镇土地使用税的基础上不宜增加过多。

而对个人住房征收的房地产税，则将给予地方较大的自主权。“税率可能是浮动税率，具体定多少、何时开征可能由地方说了算。”施正文表示，“有的地方认为当地房地产市场具备征税条件，征管条件也具备了，需要增加财政收入，就可以尽早开征房地产税；反之则可能暂时不开征。”

