

随着新政出台,3月以来我市楼市变化明显

# 新“国五条”催热二手房市场

**核心提示**  
随着楼市调控新“国五条”细则的出台,3月以来,我市二手房交易量出现“井喷”,许多卖家为求交易成功,将议价空间从一万元增至四五万元。

## 1 交易量猛增

洛阳懿皇房地产经纪有限公司、洛阳浩天房地产经纪有限公司是我市两家较大的二手房中介公司。3月以来,这两家公司的二手房交易量分别比过去1个月的交易量多出了近3倍。

“仅15日一天,就成交了约50套二手房。”洛阳懿皇房产公司负责人白松潮说,以往15天内的成交率是30%,而3月份交易高峰时,一天的成交率就达到30%。不过,经过半个多月的集中爆发后,近几日的二手房交易有趋稳迹象,观望情绪逐渐变浓,预计待省市的相关实施细则出台后,还将迎来新一波销售高峰。

我市城市区二手房交易的个税、营业税、印花税的征收由地税局西工分局承担。该局相关负责人表示,平时每天来服务大厅办理个税缴纳手续的只有四五十人,新“国五条”细则出台后,办理人数激增了10多倍,近几天有所减少。统计数据显示,3月1日至20日,该局共为3215户居民办理了二手房个税缴纳手续,接受现场咨询及电话咨询近万人次,审核二手房资料4000余份。

## 2 议价空间增至四五万元

新“国五条”细则出台后,不少卖家主动降价以求快速成交,降价最明显的是繁华路段的二手房以及增值大的老房子。

“前几天公司成交了一套房子,120平方米,在南昌路南头,卖家报价65万元,最后以60万元成交。”南苑路

附近一家房产中介公司的工作人员说。

白松潮说,以往卖家的议价空间多在一两万元,近期由于新“国五条”细则的出台,不少卖家急于赶在地方相关实施细则出台前售出,像高新区附近一些增值大的房子,不少挂牌价

与成交价相差4万元。以南昌路某小区为例,几年前的开盘价每平方米约在2000元,如今每平方米已涨至约6000元,如果按照交易差价的20%征收个税,120平方米的房屋,约需缴纳9.6万元的个税,卖家降四五万元将房屋卖出,仍很划算。

## 3 中介商赚得盆满钵满

二手房成交量出现井喷,二手房中介也因此赚得盆满钵满。据了解,我市房地产中介机构的佣金收费标准为房屋总价款的2%,加上中介机构自行收取的代办费等,实际收取的佣金收入约为2.2%。

目前,我市二手房每平方米的均价约4500元,以成交一套面积为100平方米的二手房为例,中介公司佣金收入近万元。在这一轮二手房交易数倍增长的

行情中,不少大中型房产中介公司的月收入百万元以上,多得甚至超过了300万元。

同时,房产经纪人的收入随之飙升,一名不愿透露姓名的中介商表示,目前,二手房交易代办费已涨至500元至1000元。综合来看,多数房产经纪人在这一轮行情中最少能赚到以往月收入的3倍以上。 本报记者 戈晓芳



春天牧业杯 头题赛

### 延伸阅读

#### “认识熟人可免个税”不可信

当前,在红火的二手房市场上,也出现了一些需要警惕的情况。市行政服务中心大厅二手房个税缴纳服务窗口的工作人员说,近期一些不法分子以“认识熟人可以免个税”方式骗取钱财。

据了解,按照相关规定,在二手房交易过程中,除个人转让时间超过5年(含5年)的住房,且该住房为家庭生活唯一住房的;房屋产权所有人将房屋产权无偿赠予配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、弟

姐妹以及对承担直接抚养或赡养义务的抚养人或赡养人;房屋产权所有人死亡,依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或受遗赠人等情况可免征个人所得税外,其他的都需正常缴税。 (戈晓芳)

《网络发票管理办法》下月起实施

## 网络发票: 期待助力网购市场

近日,国税总局近日发布了《网络发票管理办法》。4月1日起,《办法》将在全国范围内实施。尽管《办法》并非专为规范网上购物而制定,但专家认为,此举仍会对网络购物带来积极影响。一些业内人士也认为,《办法》能促使网店经营模式更加正规,有利于提高诚信网商的市场竞争力。

### 网购无发票已成“潜规则”

“网上购物便宜,但是商家不开票的行为比较普遍。”网民郑佳慧说,遇到信誉好的商家,产品出现质量问题时,还可以退换;如果是“黑心”商家,就只有自己承担损失。3月初她网购了一台电热水壶,只用了一次就出现故障,由于商家没给发票,无法享受售后保修服务。

市民陈菲菲说,自己通常只在网上买一些价格几元或几十元的小件商品,因为商家几乎不开具发票,如果在网上买大件商品,很难保障自己的权益。

### 新规将助力市场更加规范

“虽然新规不是针对网店而出台的,但还是会影响网络购物行为。”河南科技大学区域经济研究中心主任高延军说,国家推广应用网络发票,目的是要强化发票应用的监督,保障国家税收收入。同时,网络发票可以在线向消费者提供发票真伪查询功能。过去,一些网店商家以业务量大,开具发票麻烦,事后还要一一邮寄,容易出错或发票丢失等理由,不给消费者开具发票。一旦网络发票开始全面推行,网店商家将难以再以此作为借口拒开发票。

工商部门工作人员认为,发票一直是消费者购物维权的凭证,商家要为消费者开具网络发票,就必须先在工商、税务等部门登记注册。如此一来,过去网上购物遇到问题难以找到商家的问题也将得到有效解决,有利于消费者维权。

一些网店经营者认为,随着未来网络发票制度不断推广,网店经营也会越来越规范,对于那些想通过网购“捞快钱”的商家,很快会被淘汰,网购环境也会越来越诚信、透明。

### 不会导致网店经营成本大涨

对于《办法》出台的消息,一些消费者认为,这是相关部门释放的信号,意在为网店征税做铺垫,此举可能导致网购价格大幅上涨。

拥有一家实体店和网店做电脑耗材生意的李涛说,网店与实体店并没有本质区别,只要是企业经营就应该依法纳税。过去网店很少缴税,将来如果要开发票,经营成本肯定会增加,但与实体店的房租、水电费等成本相比,这点成本所占比例非常小。因此,消费者大可不必担心网购价格会因此上涨。

除此之外,网店经营靠的是口碑好、价格便宜带来高销量。薄利多销的道理每个商家都懂,在当今网店竞争激烈的时代,随意涨价的商家只会被市场所淘汰。

本报记者 王蕾 实习生 李敏

## 31日起,洛阳机场进入“夏秋时刻”,每周增至100个航班 迎送赏花客 飞机“加班”飞

洛阳机场正式执行民航夏秋季航班时刻后,我市将开通至包头、石家庄、香港的定期航班,通航城市将增至17个。

### 新开通航线

- 31日起,我市将开通洛阳至包头航线,该航线由南方航空公司使用空客A320机型执飞,每周三、五、日各执飞一班,11:25从洛阳起飞,12:35到达包头;13:20从包头起飞,14:35到达洛阳,航班单程全票价为800元(不含税费)。
- 我市将于4月中旬开通洛阳至石家庄、洛阳至香港航线。洛阳至石家庄航线由春秋航空公司使用A320机型执飞,每周三、日各执飞一班。洛阳至香港航线由春秋航空公司使用A320机型执飞,每周三、日各执飞一班。这两条航线航班时刻及票价待定。

### 加密航线

- 31日起,洛阳至深圳航线将由每周3班加密为每天1班。航班时刻为:8:25从深圳起飞,10:40到达洛阳;15:20从洛阳起飞,17:40到达深圳。
- 洛阳至大连航线将由每周4班加密为每天1班。航班时刻为:12:10从洛阳起飞,14:10到达大连;15:00从大连起飞,17:00到达洛阳。
- 洛阳至呼和浩特航线将由每周3班加密为每周4班,每周一、二、四、六各执飞一班。航班时刻为:11:30从洛阳起飞,12:35到达呼和浩特;13:20从呼和浩特起飞,14:35到达洛阳。

### 优化调整航线

- 31日起,洛阳至沈阳航线由每周一、五、日执飞,调整为每周二、五、日执飞;洛阳至重庆航线由每周一、二、四、五、六、日执飞,调整为每周二、四、五、六、日执飞,其中每周二执飞两班,其余每天各执飞一班;洛阳至厦门航线由过去每周一、三、五执飞,调整为每周二、四、六执飞。
- 31日起,洛阳至哈尔滨航线取消。洛阳至杭州航线将于4月暂时停飞,5月恢复正常运行,每周二、四、六各执飞一班。
- 洛阳至北京、上海、广州、昆明、天津、海口、成都航线,维持不变。

本报记者 戚帅华 通讯员 王冠标 文

制图 闵敏



## 明前茶提前上市 价格同比降一成

清明节临近,明前茶纷纷上市。近日,记者在纱西茶叶批发市场看到,一些商户门前摆放着成袋的明前茶,信阳毛尖每公斤批发价1200元左右,零售价1700元左右。

该市场一商家表示,今年全国多地气温回升早,致使明前茶提前上市,最早的一批在3月18日前后已经上市。由于今年明前茶产量提高,价格比去年略有下降,降幅约为10%。

本报记者 赵佳 摄

# 持续转变作风 狠抓工作落实

### ——市人口计生委再接再厉努力开创全市人口计生工作新局面

市政府日前对市人口和计划生育委员会进行通报表彰,希望他们发扬成绩,再接再厉,进一步创新工作机制,全面提高人口计生工作管理服务水平,为实现富民强市总体目标做出更大的贡献!

市人口计生委近年来认真贯彻落实中共中央、国务院《关于全面加强人口和计划生育工作统筹解决人口问题的决定》,积极探索统筹解决人口问题的新路子,全心全意为广大育龄群众提供优质、人口计生工作持续、稳定、健康发展,始终走在了全省前列,年年圆满完成省、市下达的各项责任目标,2012年被国家人力资源和社会保障部、国家人口和计划生育委员会联合授予“全国人口和计划生育系统先进集体”称号。

——坚持现行生育政策,千方百计稳定低生育水平。严格落实目标管

理责任制,强化计划生育国策地位,每年年初全市都召开年度奖惩大会,每年都由市领导带队,对各县(市)区人口计生工作进行专项督察。扎实开展“生殖健康进家庭”服务活动,狠抓“四项”手术的落实,确保了人口控制目标的圆满完成。实行“生育计划早安排,生育指标早知道”,持证生育比例升高,政策外生育明显减少。

——开展出生缺陷干预,努力提高出生人口素质。自2007年确定栾川县、洛龙区为省预防出生缺陷试点县区以来,2008年把试点扩大到国优、省优县和城市区,2009年全市所有县(市)区均开展了此项工作,并提出了“五统一”的工作要求,即统一资金预算、统一服务项目、统一工作标准、统一工作措施、统一效果评估,全市出生人口素质逐年提高。

——综合治理,遏制出生人口性

别比升高势头。一是市、县两级均成立了由政府牵头,计生、卫生、公安等部门抽调人员集中办公的出生人口性别比综合治理办公室。二是建立健全了联席会议、目标考核、出生实名制登记和“四包一”奖惩责任制等制度。三是每年都联合相关部门开展专项治理行动,出生人口性别比呈现逐年下降的趋势。

——完善工作机制,加强流动人口服务管理。主动与劳务输出部门沟通,为流动人口办理婚育证明,通过在流出地建立协会确定专门的联络人员,配合当地统一组织健康检查,统一寄回康检证明;结合城市社区建设,狠抓社区计划生育管理服务阵地、人员、经费保障工作,实行流入人口与城市人口同宣传、同管理、同服务,加强流动人口信息化建设,积极开展区域协作,目前市与其他地

区已签订流动人口合作协议近百份。

——落实优先优惠政策,进一步健全利益导向机制。目前,我市执行的市以上奖励优惠政策共有13项,其中国家2项、省5项(独生子女父母奖励、自愿放弃二胎生育奖励、国家奖励扶助标准提高、中招加分录取、农村分配集体福利增加一人份)、市本级6项(政策内双女绝育家庭奖励制度、计划生育特困困难家庭救助制度、农村低保户部分计划生育家庭生活补助制度、新型农村合作医疗参合费资助制度、农村部分计划生育家庭奖励扶助提前5年、计划生育家庭意外伤害保险制度)。另外,各县(市)区、各乡(镇)办事处也根据各自实际制定了一系列优先优惠政策。2008年,全省计划生育利益导向机制建设现场会在我市召开,省领导对我市利益导向机制建设工作给予了

充分肯定。

——加强技术服务体系建设,进一步拓宽服务领域,提高服务能力。加强县站、乡所、村室建设,技术服务能力大大提高;落实“三证五定”,使技术服务机构的服务领域得到拓展,服务能力不断增强,得到国家和省人口计生委的充分肯定;连续三年选派基层人员到市卫校进行学历教育,并积极引进专业技术人员充实到基层依法执业,规范服务。

——落实党风廉政建设责任制,提高群众对人口计生工作的满意度。认真组织党风廉政教育和反腐倡廉警示教育,坚持文明执法,人性化执法,组织开展了“一学三讲五进”和“三项治理”活动。市、县两级全部开通了12356阳光服务热线,市、县、乡、村均按统一规定的内容,制作了计划生育政务公开栏,在全市开展了计划生育

全程代理服务活动,受到群众欢迎。

一分耕耘,一分收获。市人口计生委近年来被市委、市政府和省人口计生委表彰为信访工作先进单位,被市委、市政府授予“人民满意的公务员集体”称号,全市15个纳入省目标管理的县(市)区全部被表彰为计划生育优质服务先进县(市)区,其中中国优8个、省优7个。展望未来,市计生委主任李秋阳胸有成竹地说,要创新工作机制,狠抓工作落实,加强服务体系建设和提高出生人口素质,综合治理出生人口性别比偏高问题,确保全市人口计生事业持续、稳定、健康发展,为实现富民强市总体目标创造良好的人口环境。(李安民)

福民·惠民·亲民  
来自市计生系统报道之二