

# 二套房以上等价交换免契税

房屋交换不需要核查购房资格,个税、营业税等税费等同于买卖交易来缴纳

近日,国家税务总局对外表示,房屋等价交换可免契税,而差额交换,仅按差额缴纳契税。现在二手房交易进入“高税时代”,而国家税务总局的政策让不少人看到了省钱的“曙光”。记者在一些房屋交易网站的论坛上看到,有一些人贴出自己房子的情况和换房的要求,希望有合适的房源可以交换,也有一些亲戚之间想交换房屋但又不知如何操作的,为此记者特地进行了一番调查了解。

## 以房易房无需购房资格

房屋交换并非直接换房本名字那么简单,也是有一套流程需要走。

记者从北京市东城区房屋权属登记中心了解到,如果是一个区的两套房,第一步需要在当地房管局查清房屋的现状,查明是否存在纠纷,是否有抵押。如果产权明晰,则可进行第二个步骤,就是到地税部门核税,对于需要缴纳营业税、差额契税等税费的业主,在缴纳完相关税费后,就可以到房屋权属登记中心互换房本了。

如果两套房不在一个区,情况就复杂一点,但大体流程基本一致,只是要去两个区的房管局和地税局各办理一次相

关手续。如果是外地户口,除带上房主的身份证外,还需要带暂住证。

东城区房屋权属登记中心工作人员告诉记者,房屋交换是不需要核查购房资格的,业主是以房易房,不是新购房,手中房子的数量没有增加。这对于想换房,又没有购房资格的人来说,或许是一个好途径。

## 除契税外的其他税费等同买卖

房屋等价交换可免契税,而差额交换,仅按差额交税,如果采用房屋交换的方式,能为购房人省多少税费呢?

12366纳税服务热线北京地税工作人员告诉记者,首先地税人员会对交换房屋双方的房屋报价进行核实,参照的标准是各地区的二手房交易指导价,如果报价太离谱,或许核税的标准就将以二手房交易指导价为准了。如果被认定为等价交换,则双方可免契税;如果是差额交换,仅按差额交税。

如果是差额交换,契税的税率为3%,如果交换的房屋为首套住房,还可享受契税优惠,即90平米以下契税为房屋总价的1%,90-144平米契税为1.5%,144平米以上则无优惠。

另据记者了解,由于房屋

交换不需要核查购房资格,即使是业主的第三套房进行等价交换也可以免契税。

此外,北京地税工作人员还表示,房屋交换时,其他税费也是等同于买卖交易来缴纳。如房屋交换时缴纳的个税、营业税与二手房交易是一致的。

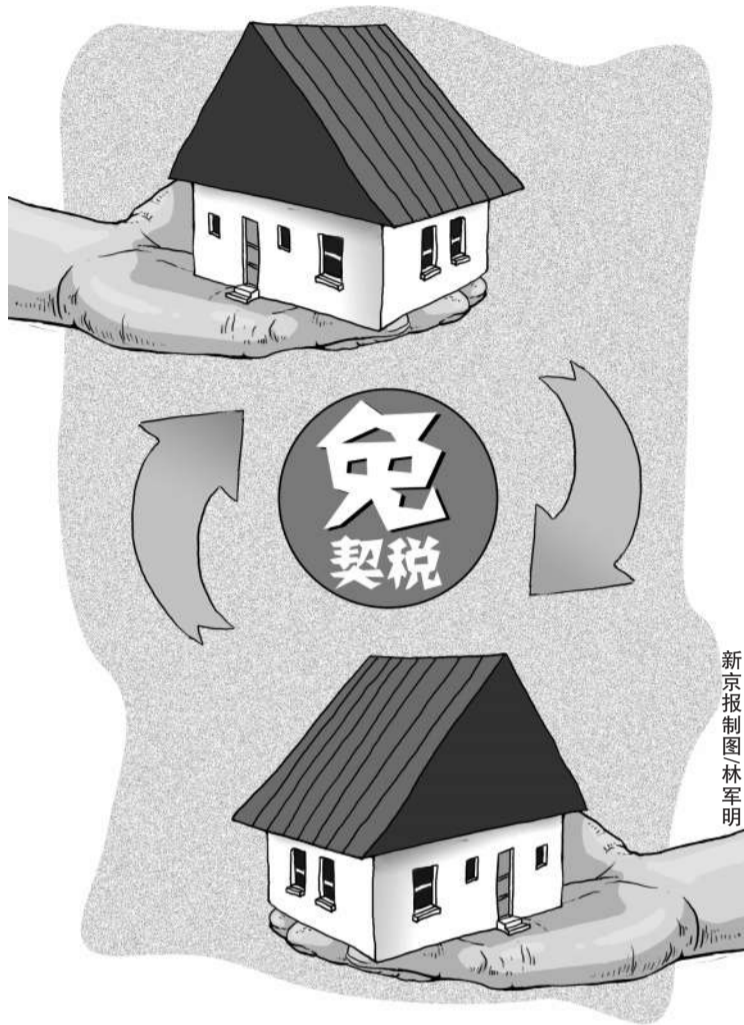
## 置换难找配对房源

事实上,国税总局对房屋等价交换免契税的说法也是老政策重提。根据1997年10月1日起施行的《中华人民共和国契税暂行条例实施细则》第十条规定,土地使用权交换、房屋交换,交换价格不相等的,由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳税款。交换价格相等的,免征契税。

记者从链家、我爱我家、中原地产等中介机构获悉,目前基本上没有房屋交换的业务。“干中介10年也没碰到过这种情况”,一位中介资深人士告诉记者。

北京中原地产分析师向记者表示,在福利分房时代,房屋户型也基本一致,出现了一些交换房屋的需求。但商品房时代,房型多样化,需求也多样化,很难找到两个很匹配的房屋。

新京报记者 袁晓澜 徐进



新京报制图 林军明

# 房山进入开盘活跃期

9月10个项目开盘,良乡板块再次发力,项目数量与长阳相当

9月,房山楼盘项目已进入了开盘活跃期,小步快跑成为楼盘的主要营销策略。与此同时,各个板块的活跃度也在发生变化。在过去几年里,房山区域的房地产开发重心,已经从良乡完全转移到了长阳。而近期随着进驻良乡品牌房企增多与良乡项目的连续开盘,区域重新活跃起来,大有与长阳并驾齐驱之势。

## 开盘活跃,小步快跑

从9月份开始,房山项目进入了开盘的活跃期。9月1日至今,就有蓝爵公馆、万科幸福汇、金地朗悦、金地缙香、天恒乐活城、天资·璟庭、首开·熙悦山、鸿顺园东区等项目开盘,其中金地朗悦已经开盘2次。十一长假期间,万科还举办了京投万科新里程、中粮万科·长阳半岛、万科金地缙香、万科幸福汇的“四盘联动”推盘活动。

万科房山项目的一位营销负责人表示,目前房山区域的特点是开盘项目比较多,但从推盘的总量来看,与2010年的热销时期相比还是有比较大的差别。“2010年长

阳半岛一个项目的一次开盘,就推出几百套房源,而且能够在很短的时间内消化掉。现在项目开盘基本上都是小步快跑,一次推出几十套,卖完再推出几十套。”

## 良乡板块逐渐发力

房山项目按照区域细分,在售项目多集中在长阳、良乡、窦店、阎村4个板块。其中,良乡区域是最早进行房地产项目开发开发的区域,房山的老项目多聚于此。在长阳兴起后,随着品牌开发企业的“扎堆”效应,良乡逐渐边缘化。

后来虽有金地朗悦和京投万科新里程进驻良乡,但区域内其他楼盘项目的月成交量,多数为个位数。而金地朗悦和京投万科新里程也不愿意被贴上良乡的标签。金地朗悦销售人员介绍项目时,一直称自己身处“大长阳板块”。

9月开始,良乡的老项目与一些新建项目也开始集中入市。其中中昂·香醍、鸿顺园东区是沉寂许久的老项目后期,而蓝爵公馆、天资·璟庭都是新项目。目前,良乡板块内至少有6个在售项目,在项目数量上已经与长

阳相当。

## 品牌房企仍占主导地位

从房山区域项目成交情况来看,目前房山区域楼盘成交的主流,仍然集中在品牌房企开发的项目上。根据亚豪机构数据显示,9月1日至10月17日,在成交量超过百套的项目中,分别是金地缙香、首开·熙悦山、绿地启航社、金地朗悦、中粮万科长阳半岛。

金地朗悦的一位工作人员对记者表示:“我们认为自己的主要竞争对手,是长阳区域品牌房企的项目,例如中粮万科·长阳半岛。”而负责万科房山4个项目的一位营销工作人员也表示了同样的观点,虽然最近一些非大型品牌房企项目入市比较多,但品牌房企间的竞争最为激烈。

亚豪机构市场总监郭毅表示,目前房山项目从产品到价格都呈多样化。都市白领更关注品牌开发商的项目,而一些非品牌房企的项目,在价格上还是有一定优势的,对房山本地客群的吸引力更大一些。

新京报记者 刘狄



房山楼盘按照区域细分,目前在售项目多集中在长阳、良乡、窦店、阎村4个板块。

## 9月1日至今房山项目开盘表(数据来源:亚豪机构)

项目名称	开盘情况	开盘日期	开盘均价(元/平米)	位置
蓝爵公馆	新盘	9月1日	368万元/套起	良乡刺猬河与京周路交汇处西50米
中昂·香醍	老项目后期	9月8日	16500	良乡大学城东羊庄西侧
万科幸福汇	老项目后期	9月9日	10800	窦店镇镇政府以北200米处
金地朗悦	老项目后期	9月15日	16000	良乡大学城东侧
金地缙香	新盘	9月16日	16000	城铁房山线稻田站出口向北300米
天恒乐活城	老项目后期	9月22日	10500	京石高速阎村出口向西1500米
天资·璟庭	新盘	9月22日	13800	昊天北大街38号
金地朗悦	老项目后期	9月22日	16000	良乡大学城东侧,良乡东路以北
首开·熙悦山	老项目后期	9月25日	14500-15500	房山长阳
鸿顺园东区	老项目后期	9月30日	13000-14000	良乡大学城西侧
天恒乐活城	老项目后期	10月14日	10900	京石高速阎村出口向西1500米