

二手房交易征所得税 东莞炒家逃离

“国五条”细则规定二手房个人所得税从严按差额的20%征收，各界正在观望该政策对楼市的影响。

而东莞则是一个现成的样本。东莞市从严实行该政策已达五年，并且具备二手房交易计税价格评估体系。记者通过实地调查发现，该政策对当地楼市的影响，并非媒体报道的“零效果”。

在东莞从严执行该政策的五年间，其经济总量一直在广东省排名较前，但当地楼市并未出现如周边城市般投资过热、楼价飞涨的现象。不少房企认为东莞楼市“炒不起来”，并对投资该地甚为谨慎。

炒家逐渐撤退

多位在东莞有多房产中介从业经验的人士称，与东莞市地税局办税要求一样，二手房个税按照转让差额减去合理税费后的20%计征，该政策已强制实行5年。

中原地产分析，在“从严征收20%卖房差价作为个人所得税”政策开始执行时，东莞



楼市正处于“涨”声中。

2006年，东莞城区住房均价成功突破每平方米6000元。2007年上半年，东莞中心城区均价超过每平方米7000元，在随后的两三个月时间，城区均价攻破每平方米8000元。根据当时的市场分析描述，大量炒家托市、高价售出的楼市过热风险已初见端倪。

包括东莞房企人士梁博林、东莞中原地产策略研究中心总监车德锐等多位人士均表示，东莞政府推动从严执行政策，并非只针对炒房者。此外，当地一直以吸引企业投资为税收的主要来源，金融危机前后，产生的

税收也随着投资量减少而骤然缩减，因此，当地希望通过加大房地产交易税收缓解压力。

“2007年之前，二手房交易成本很低，炒家不会顾及交易成本，这与‘二选一’，即可以选择交易额2%或差额20%的缴税方式有关系。”车德锐表示。

梁博林称，恰逢2007年和2008年，东莞楼市正处低迷，且二手房交易不活跃和交易成本增加，东莞的投资客从2009年开始已经大幅减少。

车德锐分析，这种二手房交易不活跃的情况一直延续至今。“与广深等炒家活跃的城市相比，东莞二手房交易的成交量并不高，目前正处于稳步回升期，而且转手率一直处于较低的水平，在炒家活跃的城市，一套房的转手率较高。”

他称，东莞市场炒家极少，投资客多以长线持作为主，升值较大的房源较少在市场上流通。

2012年，二手房评估系统正式上线，

东莞中原地产发表分析报告称，当时对市场的影响是很大的，但经过近一年时间的消化，市场已经适应。

车德锐分析，从严征收20%卖房差价作为个人所得税的政策，对东莞城区东城、南城的二手房成交量的影响效果更明显。其他区域的二手房交易以楼龄较长、增值幅度较少的旧楼为主，不同的是，这两区为东莞房地产新兴开发区域，不仅新房较多，且增值部分较大。因此，交易中征收的税费较高，已经抑制两区的二手房交易。

针对这种情况，启富置业、中原地产等中介公司表示，早已引导这两区的二手房意向买家，改为选购周边的一手房房源。

房企：楼市“炒不起来”

事实上，东莞楼市的变化，与政府推动从严执行政策存在着千丝万缕的关系。

炒家极少、二手房交易不温不火，这是房企描述的东莞楼市的主要特征。有大型国有房企人士表示，在广东，东莞与佛山、中

山和珠海等城市的人均收入、经济总量、发展水平相当，而东莞楼市的火热程度却并不如这些城市。此外，东莞并没有实行限购、限价等政策。

在严格执行政策的五年间，相对一二线城市，东莞的房价上涨的幅度并不大。据合富辉煌东莞市场研究部统计，东莞2011年和2012年一手房均价分别为每平方8177元和8277元，2007年该数字为5522元/平方米，5年房价累计上涨约50%。统计数据 displays，佛山、珠海等多个城市的一手房均价不同程度地超过东莞。

包括万科公司、中信地产在内的多家房企相关人士透露，东莞房地产投资量涨幅平稳，存在一定的去库存压力。

中信地产人士称，与其他二三线城市的中心区、新区和房地产投资热门区域相比，东莞在这些区域的房价涨幅动力最弱，甚至连惠州等经济水平不如东莞的城市，都较东莞更具备炒高房价的空间。

车德锐分析，众多因素致使房企在东莞

定价不会过高，其中，当地镇区过于分散、且各镇区经济水平、配套设施的差别不大，中心地区不突出。此外，当地居民习惯大面积房屋，因此大型户型较为走俏，这类户型却很难调高单价。

此外，有房企人士指出，东莞的购房群体主要为当地购房者，只有部分外来人员，当地曾经分流了部分广深投资客。然而，炒房的收益和效果均不明显，所以当地市场的价格涨幅和产品结构都较为稳定。

中信地产在东莞项目的人士分析，当地房地产投资增幅较稳定，且供求稳定，甚至出现了供过于求的情况，供给和消化需求都较为理性。同时，他指出，正是这种稳定局面，让二手房评估系统的运行顺畅具备充足的条件，可以从严征收20%卖房差价作为个人所得税的政策。

水岸丽城常务副总经理陈程豪对外描述东莞市场在2012年全年楼市的特点，称房价基本平稳，房企定价、定位比较理性，刚需客户能买到适合自己的房子。

城管掐女贩



微博上一则“广州海珠区城管队员掐女小贩脖子发生肢体冲突”的帖子近日引发关注。广州市海珠区赤岗街道办透露，3月6日15时10分许，街道城管执法人员巡查至广州大道南客村一处人行道时发现，1名身穿红色上衣的妇女正在占道摆卖番石榴。赤岗街道城管执法人员当场向摆卖当事人说明，其行为违反了城市管理的相关规定，依法要求其立刻停止非法摆卖、占道经营行为，并劝其离开。在执法过程中，编号为X080324的城管队员“因一时情绪激动，与当事人发生了短暂的肢体冲突”。事后，赤岗街道对在执法行动中言行不当的城管辅助队副队长放大挺(编号为X080324)先行予以停职处理。

商务部长网购遇囧：

快递公司称不送政府

3月8日在十二届全国人大一次会议举行的记者会上，中国商务部部长陈德铭吐槽自己的网购经历，他本打算元旦送给孙小女的礼物没有按时送到，快递公司回答是“政府部门不送货”。

陈德铭表示，未来商务部将通过加快推进网购的法规与标准体系的建立等方式，规范引导电子商务企业的健康发展。

网购遇质量及送货问题

作为电子商务的主管部门领导，面对记者的提问，陈德铭吐槽起自己的网购。他说自己经常网购，但也因此受到家里批评，因为有时是为了摸摸网购的情况，买了一些不太需要的东西。他坦言，虽然自己的网购经历总体顺利，但也遇到了商品质量不好、货物不能按时送到的不愉快。

“元旦前想给刚3岁的小孙女买一块黑板，给她写字画画。就在圣诞前一天订货，结果到1月5号还没有收到。我去查货到哪儿了，到了投递公司一问，他们说你的地址不知道在哪里，我说不是写着东莞长安街2号商务部吗？结果他们说政府部门不送。”这

番话引起现场笑声一片。

陈德铭说，虽然交涉后拿到了货，但是给孙女送礼物的喜悦之情没有了。

此外，他还碰到过网购的擦窗器和衣服等商品质量差的“烦恼”。比如买了两次擦窗器质量都不过关。

网络零售法规仍存空白

今年2月，中国消费者协会发布的数据显示，2012年全国消协组织受理销售服务投诉39005件，其中，网络购物投诉20454件，占销售服务投诉量的52.4%。

针对目前网络购物市场上出现的一些乱象，陈德铭称，政府部门将通过加快推进网购的法规与标准体系的建立，加强执法部门之间的沟通和协作，加大创新执法的力度等方式规范引导电子商务企业的健康发展。

在电子商务的诚信体系建立上，陈德铭强调，要加快电子商务的诚信体系的建立，包括跨部门的涉信执法，信息部门之间的共享，以及服务机制化等。鼓励第三方的机构对网络零售经营主体开展信用的评价和认证



的服务。

陈德铭表示，现在还缺少网购的法律法规，特别是网络零售、第三方交易平台，以及电子商务企业认定等相关方面还处于法律空白地带。

据此前媒体报道，目前正在制订的电商法规有两部，一部是由国家工商总局牵头的《网络商品交易及服务监管条例》，另一部是由商务部牵头的《网络零售管理条例》，前者有望在今年出台。

“大家如果对网购有什么要求，非常欢迎你们给商务部提出意见，我们也会认真吸收你们的建议”，陈德铭说。

（上接第3版）

四、环保—超越阶层的共同困境

目前来看，中国的环境问题不容乐观。在世界八大环境问题中，中国引来了全世界最长的长江以南地区，全国酸雨面积占国土资源的30%；温室效应的主要祸首二氧化碳，中国是世界第二大排放国，而二氧化硫排放已是世界第一；世界上沙漠每年600万公顷的速度侵蚀土地，而中国每天都有500公顷土地被沙漠吞噬；森林面积减少，全世界每年有1200万公顷森林消失，中国年均消失天然林40万公顷；全国600多座城市中，缺水的就有300多座；水土流失面积达367万平方公里，每年至少有50亿吨沃土付之东流；与日俱增的工业垃圾、生活垃圾包围了中国三分之二城市；大气污染使中国600多座城市大气质量符合国家标准不到1%……

面对北京严重的PM2.5污染，许多代表和记者出门不得不戴口罩，环境问题成了这次两会的热议主题之一。不少代表示了共同忧虑。8日上午，在广东团全体会议上，全国人大代表、广州呼吸疾病研究所所长钟南山再次呼吁，政府应该转变发展观念，重视空气污染问题，因为灰霾比非典还可怕。钟先生的发言是“GDP第一 还是健康第一”。钟说“以前还觉得环境问题比较远，只需兼顾一下，现在不是要兼顾的问题了。

当人的生活基本要素受到威胁时，环境问题已经变成危机了”。

五、共赢—外交方针令人瞩目

温家宝在《政府工作报告》中强调继续高举和平、发展、合作、共赢的旗帜，始终不渝走和平发展道路，坚持独立自主和平外交政策，推动世界持久和平、共同繁荣，外交部长杨洁篪在9日记者会上提出“要继续高举和平发展、合作共赢的旗帜，要弘扬平等互信、包容互鉴、合作共赢的精神。”杨洁篪还说“邻居好，无价宝”，中方将继续坚持以邻为伴、与邻为善、坚持睦邻惠邻。

有关外交及中日关系发言，世界各国没有太多负面反应，但日本反应强烈。3月5日，人大发言人傅莹说，中国海监船到钓鱼岛海域巡航是必然的，日本去年9月的购岛行动违背了搁置领土争议的双边共识。3月6日，日本副官房长官世耕弘成在记者会上说：“日本无法接受中国有关尖阁诸岛的任何言论，这是基于单方面的主权主张。尖阁诸岛明显是日本固有领土，而且符合国际法。”日本媒体对于杨洁篪提出“钓鱼岛问题的根源是日本对中国领土的非法窃取和占据”这一说法做了报道。对于温家宝《政府工作报告》中提出“军事斗争准备不断深化”这一说法，日本新闻评论员认为：这是准备与日本打仗，在历次的《政府工作报告》中没有“军事斗争准备不断深化”的说法。

肝脏像“劳模” 养护要及时

应酬多爱喝酒……

易疲劳睡不醒……

工作生活压力大……

身体不好总吃药……

脸色暗黄脚浮肿……

饮食作息不规律……

体验谈

男（52岁）：“我非常喜欢喝酒，但酒量不好，经常会醉。用了保肝胶囊后，第二天全身轻松，不像以前酒后第二天总有疲惫感。”
女（58岁）：“我原本胆固醇很高，后来得知肝脏与胆固醇关系密切，就开始尝试服用保肝胶囊。半年后检查发现肝功能指标改善，胆固醇值也降到了正常范围，身体也感觉舒服多了。”

主要成分

郁金
水飞蓟提取物
牡蛎提取物
面包酵母
纤维醇
大豆发酵精华 NT



乐菲娜—保肝胶囊
内容量：120粒／袋
推荐用量：6粒／日
价格：4000日元／袋
(三袋以上八折优惠)
注意事项：不能代替治疗药物

促进胆汁分泌 帮助肝细胞再生
提高肝脏的代谢、解毒功能
预防脂肪肝和肝硬化

肝脏小常识

肝脏作为人体内脏中最大的器官，担负着代谢、解毒和胆汁分泌等重要功能。肝功能不好，会导致体内积蓄毒素，继而损害身体各个器官。但肝脏又被称为沉默的脏器，因为即使肝功能出现障碍，一般也不会感觉到疼痛等明显症状，而一旦肝脏部位出现明显症状，通常已经较晚。为此，日常的护肝、养肝对于身体健康非常重要！
肝脏损伤还是导致动脉硬化的要因之一。肝功能减弱，会导致“次品”胆固醇(small dense LDL)合成增多，加速动脉硬化的进程。酗酒、熬夜、精神压力大、用药多等都会对肝脏造成伤害，保肝、护肝应该注意改善生活习惯，适当补充有益于肝脏健康的保健品。

オリエンタルバイオ株式会社 〒103-0005 東京都中央区日本橋久松町10番6号
TEL：0120-888-756（免费・中文服务） FAX：03-3666-9998 http://www.orientalbio.co.jp

桂園グループ 誠聘

日本會社，在東京都內繁華地段有30家日本連鎖料理店，因業務不斷擴展，現誠徵以下人員。

急募

配送司機

①食品加工
②店鋪配送業務，三年以上駕駛經驗。

具體條件面談

居酒屋 中華料理店

◆店長、廚師、補廚、ホール(精通日語者優先)

社員 月給18万円～30万円、時給900円～

以上待遇、工作時間面試後決定。
望人品佳、責任心強、有工作經驗、尋求一份穩定、安心工作的你與我們連絡，募集者請將履歷書及身份證明件郵寄到會社。

03-3569-8881(事務所轉人事担当) 090-5571-0081(周女士) 080-6758-5858

地址 東京都港区東新橋 1-2-15 新橋UREビル4F ◀本廣告長期有效▶

浅草新装寮

蔵前

単人間：\20,000～
双人間：\35,000～
(包括公用水道、電、煤氣、網絡)

都営大江戸線 蔵前駅1分
浅草線 蔵前駅3分 浅草駅4分
総武線 浅草駅8分
山手線 御徒町 15分

連絡電話：090-9333-0771(岡)
090-8876-7917(大平)