“国五条”合肥细则N个猜想：

20%差额个税或不会一刀切

近日，“粤五条”的出台，让不少人“松了一口气”。虽然细则出台力度远远小于预期，但是对于合肥人来说，合肥版“国五条”和粤五条有多少区别，20%的个税到底执不执行……种种对未知的恐慌，尚且存在。

地方版细则，何时公布？相比“国五条”细则，合肥版细则从严，还是放松？记者昨日采访了合肥房产界人士，听取了他们的意见。

猜想一：政策从严，还是放松？
或不会提高二手房首付

合肥版细则，究竟是从严，还是放松？

昨日，合肥多位业界人士认为，中央留给地方出台细则的弹性空间并不大，合肥以及我省细则可能不会放松。具体来看，限购区域、20%的差额个税以及二手房首付是否提高，这三个问题最受关注。新“国五条”细则明确提出，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市，限购区域应覆盖城市全部行政区域。而合肥还存在5个非限购区，从未来发展趋势分析，合肥全面限购非常可能。

而对于“出售自有住房应交20%的差额个税”，合肥某房产界资深专家表示，新政落地可能不会“一刀切”，很可能给出一个时间线，比如，对之前的老房，依然按照交易总额的1%征收个税，之后的，按照新政执行。虽然房改房或福利房的业主当时以超低价获得住房，但其中包含了业主多年来的低工资补偿，如果也按新政执行，对这类群体不太公平。对于“房价上涨过快地区，可提高二手房首付及利率”的内容，多位合肥房产界人士表示，合肥不属于房价上涨过快地区，出台细则可能性不大。

猜想二：房价会升，还是降？
市场继续维持平稳态势

合肥版细则公布之后，房价是升，还是降？合肥学院房地产研究所副所长凌斌认为：“如果各地的细则始终回避房价这个敏感问题，都在户籍、婚姻、社保、年限、税率等级、限购范围等方面使足劲，那么，必然结果就是，调控政策出台一次，房价就上涨一次。”在合肥，已经有开发商表示，虽然新政对于市场销售的影响有限，甚至对于新房销售有一定的促进作用，但在更加严峻的政策环境下，市场维持平稳运行可能是最好的，也是最可能出现的状态。

这个市场上，真正得到实惠的，还是那些刚需购买者。昨日，刚刚办理完二手房过户的黄先生说，“一开始这个房子报价65万，后来卖方主动降了3万，当时觉得下决定太仓促，说是要考虑，过了1天时间，卖主托中介传话，现在60万就卖了”。

合肥目前的二手房挂牌热潮已经开始减退。合肥365地产家居网二手房频道城市经理童身贵表示，平抑房价，不仅仅需要政策，更需要稳定、专业的长效机制，靠“国五条”细则平抑二手房房价，短期内可以，但是长期内很难。

猜想三：20%差额个税如何征收？
应该不会一刀切

粤五条的出台，让有关的合肥新政细则猜想，更加扑朔迷离。

3月26日，就有合肥某论坛传出小道消息称，合肥将全面限购，买房交20%的差额个税暂不执行；限贷政策放松，放开一年社保的纳税证明的强制规定。小道消息的可信度有几分，目前尚不得知，但资深业内人士——合肥某房地产报刊总编认为，合肥地区关于20%差额个税的细则，或将无法真正“落地”。“国五条”细则到具体的城市，才会有“20%差额个税如何征收”的详细解释，但绝不会“一刀切”。不过，这个政策对楼市的负面影响是一定的，也会持续一段时间。

上述人士认为，地方政策出台之后，市场的变化是：二手房先冷，但时间不长；一手房趋冷，2014年回升。合肥很有可能成为房产税扩军的对象。这也就意味着，从2014年1月1日起，对拥有两套住宅的家庭，人均建筑面积80平方米以上的部分，视为奢侈性住宅消费，每年按市场评估价征收1%～3%的房产税，且没有减除额……

最后一只靴子，究竟何时落下，我们只能拭目以待了。

记者 任金如/文　李超钰/图

2013年市场星报
行业联动高峰论坛今日开坛

星报讯（记者 张华玮） “新国五条”的出台，就像一枚重磅炸弹，在一夜之间震动了整个房地产市场，引发了二手房市场成交火爆的现象。在这股冲击波的推动下，“过户潮”、“离婚潮”的故事不断上演，目的只有一个，就是赶在新政细则出台前把“事儿”给办了。

从现有的交易统计数据中，你不难看出，现在买房者和卖房者都很着急。那么，新政是不是像传说中那样“违背”市场规律？新政的细则有无“悖论”？楼市的走向会不会因此而改变？诸如此类的问题，套用一句台词：元芳，你怎么看？

另外，随着全国房产税试点城市的扩容，在安徽省内也引起了各种猜想。地产作为城市发展中的主导产业之一，因其在经济和社会结构中不可小觑的地位，而受到各方面的关注。

今日14点，本报邀请了地产、金融、商业、家居业界专家，并邀请合肥市房产局、安徽省房地产协会、合肥高等院校房地产研究院专家以及媒体界朋友，共同参与2013年度市场星报行业联动高峰论坛。

此次论坛，希望承接过去与当下的经验和成绩，就新政策环境下，地产乃至全经济社会如何联动，应对全新的机遇与挑战，做一次“推心置腹”的深入探讨。

如何应对？如何联动？如何共赢？相信今天的论坛，会有很多的思想碰撞，会有纠结，有矛盾，也会有很多亮点！

合肥融资发债建保障房

星报讯（金晓妹 记者 任金如） 记者昨日从合肥房产局获悉，合肥市保障房建设，已经连续四年在全省年度目标考核中名列第一。2008年以来，合肥累计投入资金162.7亿元，建设各类保障性住房15.8万套。已有近6万户城镇低收入住房困难家庭，通过保障性安居工程建设改善了居住条件。合肥多种融资平台，保证了保障房建设顺利开展。

2008年以来，共争取中央和省各类保障房专项补助资金30.9亿元，争取国开行政府投资公租房专项信贷13亿元，申报发行企业债券18亿元。配合保障房实施单位，依据政策规定，落实税费减免政策。合肥从政府投资公共租赁住房项目中，选择了5个项目、7034套，约41.6万平方米，推行整体装配式和建造装修一体化住宅产业化试点。在全省率先推行保障性住房太阳能与建筑一体化设计，提升建筑和装修品质。申报获批3个项目、3388套省级保障性住房示范项目，引领和提升保障房建设整体水平。

并且，在合肥申请保障房，严格执行“三级审查”、“二级公示”制度，无异议方可登记。坚持“公开摇号、顺序选房”，引入第三方摇号并实行全程公证，对“荣城北苑一期”和“永和公寓二期”两项目892套，进行实物配租。

高中学业水平测试
6月22日、23日进行
借读学生一律回原学籍学校报名

星报讯（记者 桑红青） 记者昨天从合肥市教育局获悉，合肥市2011级高中学生学业水平测试将于6月22～23日举行，在合肥市范围借读的学生，一律回原学籍学校报名。考生必须凭准考证和身份证才能参加考试。

据介绍，全省普通高中2011级学生学业水平测试将于6月22～23日举行，合肥市学生报名条件：1.经合肥市教育主管部门批准学籍的普通高中高二年级学生；2.经市级教育主管部门批准学籍的中等职业学校综合高中班的高二年级学生；3.自愿参加学业水平测试的社会考生。以上1、2类考生以学校为单位向县（市）学业水平测试办公室集体报名，第3类考生应在当地学业水平测试办公室报名。

在合肥市范围借读的学生，一律回原学籍学校报名参加学业水平测试，跨地区（包括跨省）借读的学生需在借读学校报考的，要经原学籍学校和借读学校所在的市教育行政部门基教科（处）批准。

报名信息包括学业水平测试号、身份证号、姓名、籍贯、家庭住址、联系电话、中考成绩、电子照片、班级共9个字段。

参加学业水平测试的考生，需持省学业水平测试办公室打印下发的准考证和公安机关颁发的居民身份证方可进入考场参加测试（个别学生因特殊原因没有办理身份证，必须持有户口本），准考证上的姓名和居民身份证上的姓名必须相同。