

房地产减税政策落地

购140平方米以内住房按1%交契税

调低契税缴纳范围,调整普宅与非普宅标准相衔接的增值税优惠政策,降低土地增值税预征率……11月13日,财政部等三部门发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》(以下简称《公告》),房地产减税政策终于落地。



北上广深与其他地区一致

在契税方面,此次政策调整主要是加大对住房交易环节契税的优惠力度,积极支持居民刚性和改善型住房需求。

《公告》明确,将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米,并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策。调整后,在全国范围内,对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房,只要面积不超过140平方米的,统一按1%的税率缴纳契税。对于个人购买家庭唯一住房,若面积超过140平方米,契税税率将减至1.5%;而对于购买家庭第二套住房且面积同样超过140平方米的,契税税率则减至2%。

以北京为例,此次政策调整前,北京对于个人购买普通住房,且该住房为家庭唯一住房,所购普通商品住宅户型面积在90平方米(含90平方米)以下,契税按照1%执行;户型面积在90平方米到144平方米(含144平方米),税率减半征收,即实际税率为1.5%;所购住宅户型面积在144平方米以上,契税税率按照3%征收。

易居研究院副院长严跃进表示,契税税率由3%降低至1%,这一变化对一线城市尤为显著。以100万元的房产为例,一线城市的契税负担从3万元减少到1万元,降幅达三分之二;其他城市的契税负担也减少了三分之一,即从1.5%降至1%。

中指研究院政策研究总监陈文静表示,这项政策落地将进一步降低购房者置业成本,对于刚需和改善型住房需求均有较大利好,特别是改善型住房需求,对于一线城

市税收优惠力度则更大。

购房满2年再卖免征增值税

在增值税、土地增值税方面,此次政策明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的税收政策。

取消普宅和非普宅标准是加快构建房地产发展新模式的一项重点改革举措。以往,个人在销售住房时,普通住宅相较于非普通住宅能享受更为优惠的税收政策。非普通住宅通常涵盖别墅、高端公寓、度假村等所谓的“豪宅”,因此,相关的税收政策也被形象地称为“豪宅税”。

9月30日,北京市住建委等六部门联合发布通知,明确将取消普通住宅与非普通住宅的划分标准。此次《公告》也明确,北京、上海、广州和深圳四地在取消普通住宅和非普通住宅标准后,将执行全国统一的个人销售住房增值税政策。

增值税方面,在有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后,对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税,原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个人销售已购买2年以上(含2年)非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。

降低一线城市增值税税费,这项政策是与取消普宅标准配套的政策。普宅标准涉及的税费主要是增值税和土地增值税,陈文静表示,本次明确一线城市取消普宅标准后,与全国其他地区适用统一的增值税政策,购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税,这项政策可以明显降低一线城市增值税税费,进一步降低购房者置业成本,将助力一线城市市场继续修复。

以北京为例,政策优化前,满

两年非普宅需缴纳增值税,若现价500万元,购买时原值200万元,则应缴增值税为 $(500-200)/1.05 \times 5\%$,即14.3万元。政策优化后满两年原非普宅也可免征增值税,原应缴增值税可全部节省。

降低土地增值税预征率下限

对于土地增值税免征条件,本次政策明确取消普宅后,纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%的,继续免征土地增值税,即这部分政策未做调整。

此外,本次政策将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。各地可以结合当地实际情况对实际执行的预征率进行调整。

北京链家研究院院长高原指出,当前我国土地增值税实行预征制度,税务总局于2010年发文明确了各地区预征率下限,其中:东部地区为2%,中部和东北地区为1.5%,西部地区为1%。此次调整,将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。调整后,东部地区为1.5%,中部和东北地区为1%,西部地区为0.5%。能够较为显著地降低开发企业前期资金压力,有利于开发企业开发及降低自身资金成本。

陈文静也表示,降低各地土地增值税预征率下限,有利于降低企业预征预缴的土地增值税,降低企业资金压力,对于当前稳定企业预期也将带来积极影响。

在陈文静看来,本次政策对于购房者、房企均将产生实质性利好,降低购房者置业成本、缓解房企资金压力,有利于进一步稳定市场预期、提振购房者置业信心,10月房地产市场出现了“阶段性回稳”,财税政策接连落地有望进一步强化市场的修复节奏,助力房地产市场止跌回稳。(王寅浩 李晗)

海南:新供地住宅项目100平方米以下户型不超总面积15%

据“海南发布”公众号消息,海南省住建、发改、资规、财政、税务、银行、金融监管等7部门于近日联合印发《关于进一步促进我省房地产市场平稳健康发展的通知》(简称“通知”),共推出10条举措,涵盖土地规划、财税金融、预售资金监管、小户型审批等多个方面。

根据通知,对于贷款购买商品住房的居民家庭,商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房,最低首付款比例统一为不低于15%。因多孩家庭等原因获得多套房购房资格,并已结清相应市县名下购房贷款的居民家庭,又申请贷款购买住房,银行机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

与此同时,通知明确,新供地的住宅小区项目可适当配建部分小于100平方米户型,但原则上不得低于80平方米,且不超过总面积的15%。

此外,房地产开发企业在办理商品房预售许可或现房备案前,可根据区位配套、产品定位等因素,合理确定申报价格,实现优房优价。各市县落实城市主体责任,可因城施策调整优化商品房价格备案政策。(据《新京报》)

江苏南京:10月楼市成交“量增价涨”

10月,江苏省南京市房地产市场止跌回稳,成交量、成交价格环比均有增长。据南京市住房保障和房产局统计,10月南京商品房成交67.22万平方米,环比增长37%,为今年以来月度最高值;二手房成交96.97万平方米,环比增长31.2%。南京新房均价环比上涨19.8%,二手房均价环比上涨3.5%。

2024年度江宁区商品房联合展销会刚刚落幕,市民张先生认购一套面积127平方米、总价428万元的新房,享受到5.8422万元补贴和2万元家电券。买到心仪的房子,又享受政府补贴,让张先生非常开心。据了解,此次房展会推出三重优惠,其中11月1-3日限时补助0.5个点,再叠加江宁区今年4月至年底最高可享受购房合同金额2%的购房补助,以及企业提供的家电券、购车券、文旅套餐券等,购房人得到真金白银的实惠。政府搭台,房企让利,10月以来,这样的场景在南京各地涌现。

随着9月下旬国家层面的政策“组合拳”加快落地,各地持续调整优化相关政策。10月28日,南京发布“稳增长30条”政策实施细则,包含落实存量房贷利率调整、深化住房消费“以旧换新”、推进房票安置等内容,进一步推动市场平稳健康发展。

南京市住房保障和房产局相关负责人介绍,10月南京商品房市场呈现供应提质、库存去化周期持续缩短的特点。全市商品住宅库存较年初减少248万平方米,去化周期连续5个月保持在“18个月”合理范围内;商品房网签成交创今年月度最高值,全市142个续销商品住宅主力销售项目成交套数环比增长53%;商品住宅成交均价回升至今年以来月度第二高位,环比上涨19.8%,同比上涨14.6%。10月南京二手房市场呈现需求释放加快、成交均价止跌回稳的特点。(刘震)

部分地区首套房贷利率重回“3”字头

近日,广州、佛山、杭州、南京、苏州、长沙、武汉等地的房贷利率有所上行。笔者从多地银行获悉,上述地区新增房贷利率普遍已按照不低于3%执行。谈及部分地区房贷利率回升的原因,业内人士认为,主要是当地商业住房贷款利率与住房公积金贷款利率之间出现了“倒挂”现象,并非政策收紧。

“我们11月7号下午接到通知,8号当天就开始执行3.0%的首套房贷利率了,调整前是2.9%。”工行杭州分行的一位房贷经理对笔者表示。与此同时,笔者也从南京、苏州等多家银行证实,首套房贷最低利率已由2.95%上调至3.0%。

10月21日,人民银行公布新一期贷款市场报价利率(LPR),1年期和5年期以上LPR双双下降25个基点,这是今年以来LPR的

第三次调整,也是有史以来降息幅度最大的一次。调整后,国内房贷利率普遍步入“2”字头。广州地区多家商业银行在调整房贷利率后,最低房贷利率低至2.6%,甚至低于公积金贷款利率。

当前,房贷利率已为有统计以来新低。10月31日,人民银行发布数据显示,2024年第三季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为3.33%,较2024年第二季度末下降0.12个百分点。

与商业银行贷款利率主要挂钩LPR的高度市场化不同,公积金贷款利率仍然根据基准利率进行调整。2022年以来,公积金利率仅调整了2次。目前,5年以上首套个人住房公积金贷款利率调整为2.85%。

在部分地区出现商贷和公积金利率“倒挂”的背景下,已陆续有

城市“回调”房贷利率。除江苏省外,包括佛山、长沙、武汉、广州等多个城市的房贷利率也都有上调,大都是不低于3%。不过,上述城市房贷利率调整都是针对新发放贷款客户,对存量房贷客户无影响,且调整的是加点。

在广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,房贷利率回升的原因是为保持利率与公积金贷款利率的一定差距,以维持公积金贷款的普惠特征。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,回升不能理解为房贷利率政策收紧,建议购房者适当注意一些市场的变化。

对于后续房贷市场利率走势,李宇嘉判断,后续若存款准备金率、存款利率和公开市场操作利率有所下调,房贷利率也会跟着下降。(向家莹)

如果您的产品、项目想推向全国,那么应该选择……?
快捷的方式 合理的费用
《市场信息报》社有限责任公司 广告部
太原:0351-4132512 13700501885
QQ:953445138
北京:010-65577405 13810037199
QQ:378235064