

近来不少地方都在增加购房补贴、调整税费政策,并要求公积金降低首付,税费补贴和公积金政策或成刺激楼市的新关键词。

楼市新政频出主打税费补贴

今年下半年以来,关于各地刺激楼市、政策松绑的消息一波接着一波。在央行信贷新政后,地方政府如今似乎又要掀起一轮刺激楼市的政策潮。这不,近来不少地方都在增加购房补贴、调整税费政策,并要求公积金降低首付等等。按此情形来看,税费补贴和公积金政策或将成为近期刺激楼市的新关键词。

税费补贴“接二连三”



日前,江西省住房和城乡建设厅印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,制定18条举措。《通知》要求,在江西省范围内购买住房时,不限定购买套数,不需要提供家庭住房情况查询结果,不需要提供一定年限内纳税或社会保险缴纳证明;对境外机构和个人购房不再实行限制性规定;全省银行业金融机构要积极支持住房自住性需求和改善性需求;加大对房地产开发企业的融资支持。

《通知》还提出,对个人购买普通住房且属于家庭唯一住房的,减半征收契税;个人购买90平方米及以下普通住房且属于家庭唯一住房的,契税按1%税率征收;各地可对二手房交易应缴纳的契税、营业税给予适当补贴。

无独有偶,早在10月19日,山东潍坊就出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》,对个人购买90平方米以下首套商品住房或二手住房的,给予实缴契税额100%

补贴;对个人购买90平方米以上、144平方米以下首套商品住房或二手住房及购买300平方米以下商业或办公用房用于创业的,给予实缴契税额50%补贴。

安徽宿州也在同一时间出台政策,从10月17日至11月20日,对个人购买新建商品住房或二手房缴纳契税的,市财政按所缴纳契税额的100%给予住房补贴。

在上述措施中,最受关注的莫过于江西省首次提出了二手房补贴政策。业内人士分析,这一系列政策推行的背后,与江西省房地产市场陷入低迷不无关系。以江西省的省会城市南昌为例,监测数据显示,今年1~10月南昌市商品住宅成交量仅为433.63万平方米,比去年同期下降25.43%。尽管南昌市自7月中旬便放开限购,并经历了契税减半以及央行“9·30”政策双重刺激,但10月份南昌市商品住宅成交面积为39万平方米,环比9月下降40%,同比下降16%,救市政策的密集出台并未刺激南昌楼市成交好转。分析还指出,虽然南昌楼市消化周期、供求比正常,但市场下行的风险依旧存在,库存风险不可忽略。

公积金贷款同样放松

在公积金贷款方面,据不完全统计,今年全国已有超过30个城市调整公积金政策,除极个别外,绝大多数是趋向宽松,例如降低首付、提高额度、放宽二套房认定、允许异地互贷等。仅在11月4日,就有杭州市余杭区、南京市、宁夏回族自治区等多地宣布执行公积金新政。

其中,杭州市住房公积金管理中心余杭分中心宣布,首套房结清相应住房贷款的,执行首套公积金房贷政策,并支持异地缴存职工申请公积金贷款。南京市住房公积金管理中心则发布《关

于进一步完善住房公积金使用政策的通知》表示,“支持缴存职工刚性住房消费”成为核心思想,用公积金贷款购买二套房首付比例,降低到不低于30%。

宁夏回族自治区住建厅、财政厅、中国人民银行银川中心支行也于11月4日联合发出通知,借款人在申请之日前连续按期足额缴存住房公积金的期限,从12个月(含)以上下调为6个月(含)以上;对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满6个月的,在办理住房公积金转移后,缴存时间可合并计算。

另外,湖南省直单位住房公积



金管理中心同样发布通知称,11月起对个人住房公积金贷款的有关政策作出调整,其中包括降低首套房公积金贷款首付比例至20%、恢复省内异地互贷、取消公积金贷款时间间隔等。

或拉升楼市成交量

上述各地方政府的公积金新政,事实上都是响应10月9日住房和城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》。而业内人士分析,公积金是地方政府的权限范围,在楼市低迷的背景下,地方政府通过放宽公积金政策,可以起到侧面刺激楼市的作用。

以异地互贷为例,同策咨询研究部总监张宏伟表示,一般来讲,公积金的异地互贷主要是在本省内或一定区域内,其主要作用还是为了实现刺激本区域内自住刚需入市购房,在当前市场周期“低谷期”的阶段,一定程度上也可以刺激市场成交量的稳定和回升;而从盘活存量住房公积金的角度来说,截至2014年8月末,全国缴存住房公积金职工为1.07亿人,缴存总额7.03万亿元,职工提取总额3.49万亿元,当前住房公积金还有大量闲置,

异地互贷业务的展开有利于盘活存量住房公积金,提高住房公积金的使用效率。

而降低首付、放宽二套房认定、提高贷款额度,更是针对资金非常敏感的刚需购房者,能在较大程度上刺激刚需购房者入市。张宏伟认为,未来会有更多的省份或地区在住房公积金政策层面进行“微调”。他还表示,在住房公积金异地互贷的执行环节要严格控制非刚需群体钻空子入市。

专家分析,从实际效果看,此类新政策对于目前犹豫不决的购房者而言,吸引力会比较大。预计第四季度,一、二线城市成交量将继续攀升。不过,购房税费补贴并不会改变市场供求关系,只会某种程度上减轻购房者的负担,所以,此轮政策刺激的效果应该没有之前的限贷放松来得大。当然,对购房者而言,也不要因为政策出台而盲目出手,仔细研究、计算成本仍是买房的不二法门。



二手房交易营业税或再调整 由满5年调整为2年

上个月,一位房地产业内人士传,11月将调整二手房交易营业税,原满5年的普通住房交易免征营业税,将调整为满2年的即可免征。在40多个城市纷纷松绑限购、央行住房信贷新政颁布和购房补贴来袭的背景下,上述消息加剧了二手房交易营业税调整的猜想。

中原集团首席运营官李文杰认为,清理和优化过去五年房地产行政干预政策是大趋势,以后楼市价格将更多地利用市场价格形成机制。二手房交易营业税由目前满5年免征调整到2年也是有可能的。

按照营业税暂行条例规定,个人卖掉住房需要缴纳5%的营业税。1999年,为配合当时国家住房制度改革,积极启动住房二级市场,国家出台优惠政策(财税【1999】210号),个人购买并居住超过一年的普通住宅,销售时免征营业税,且销售时营业税按销售价减去购入原价后的差额计征。

为遏制房价过快上涨,国家频繁调整二手房交易税。2005年,国家为遏制投机炒作,稳住房价,将前述免征营业税期限“一年”调整为“两年”。2009年12月,国务院常务会议上将免征期限由“两年”调整为“五年”。2011年1月的国务院常务会议上决定,在免征营业税期限五年的基础上,将此前的二手房销售总额差额计征改为全额计征。

他认为,如果二手房交易营业税的免税期限由5年再调整为2年,意味着减税,也就有更多房源释放,会在短期内刺激楼市。

三部门要求 加快推进住房救助工作

住房和城乡建设部、民政部、财政部三部门要求各地加快推进住房救助工作,对城镇住房救助对象,采取优先配租公共租赁住房的,给予租金减免。这是记者17日从住房和城乡建设部获悉的。

据住房和城乡建设部介绍,住房救助对象,为符合县级以上地方人民政府规定标准的、住房困难的最低生活保障家庭和分散供养的特困人员。对城镇住房救助对象,采取优先配租公共租赁住房、发放低收入住房困难家庭租赁补贴实施住房救助,对农村住房救助对象,优先纳入当地农村危房改造计划,优先实施改造。

三部门要求,各地区要结合实际,根据当地经济社会发展水平和住房价格水平等因素,合理制定、及时公布调整住房救助对象的住房困难标准和救助标准,并按年度实行动态调整,以确保救助对象住房条件能随着经济社会发展水平的进步而相应提高。

此外,三部门还要求各地加大住房救助政策、救助程序、救助结果等各环节的信息公开力度,落实监督渠道。

江苏再托楼市 购精装房可减免契税

继日前发布公积金政策调整后,江苏省再次出台房地产新政,购买精装房即可享受免契税等多种补贴。

11月12日,江苏省发布的《关于加快推进建筑产业现代化促进产业转型升级的意见》(以下简称《意见》)提出,购买成品住房可能享受契税、贷款的优惠;开发商做成品住房可少交税等优惠政策。

据了解,江苏省关于减免契税和贷款扶持最快有望在明年初出台。除了给予购房者补贴之外,开发商建设精装房,也给予了政策扶持。

房地产行业专家张建初表示,目前江苏省的商品房精装修房源占比相对较少,大部分都是毛坯房,“此次新政将会刺激开发商和购房者,未来几年开发商肯定会大面积建设精装房源,因契税补贴,购房者也会选择精装房。”

广东等多地出台财税改革方案

中央《深化财税体制改革总体方案》推出已近5个月,近期山东、广东等省份相继出台实施文件,其中地方税收制度改革也频频被提及。

在土地财政受争议、营改增扩围的背景下,地方政府的税收来源亟待解决。广东省明确提出要使房地产税等财产行为税成为县(市)级主体税种;江苏省的方案则提到,积极参与国家关于房地产税、消费税、环境保护税、城建税、资源税及车辆购置税等改革,“顺应国家税制改革探索完善地方税体系”。

中央财经大学财经研究院院长王雍君在接受采访时说,目前中央的制度建设框架关于地方财力建设不是很明朗,主要原因是地方的主体税种没有明确的定位,在这种情况下,地方财力和财源建设前景不确定。