

国务院:个人售房将征20%个税

楼市调控“国五条”细则公布,限购区域应覆盖城市全部行政区域

新华社北京3月1日电 根据中国政府网1日发布的消息,国务院办公厅近日发出通知,要求继续做好房地产市场调控工作。

通知要求,各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外),要按照保持房价基本稳定的原则,制定本地区年度新建商品住房(不含保障性住房)价格控制目标,并于一季度向社会公布。

继续严格执行商品住房限购措施。已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市,进一步完

善现行住房限购措施。限购区域应覆盖城市全部行政区域;限购住房类型应包括所有新建商品住房和二手房;购房资格审查环节应前移至签订购房合同(认购)前;对拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭,无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,要暂停在本行政区域内向其售房。其他城市出现房价过快上涨情况的,省级人民政府应要求其及时采取限购等措施。

银行业金融机构要进一步落

实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策,严格执行第二套(及以上)住房信贷政策。对房价上涨过快的城市,人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求,进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。总结个人住房房产税改

革试点城市经验,加快推进扩大试点工作,引导住房合理消费。

通知还要求,市、县人民政府应于一季度公布年度住房用地供应计划。2013年底前,地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。大力推进城镇个人住房信息系统建设,到“十二五”期末,所有地级以上城市原则上要实现联网。加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

本次调控相关时间表

- 1、各直辖市,计划单列市和省会城市(除拉萨外),要按照保持房价基本稳定的原则,制定本地区年度新建商品住房(不含保障性住房)价格控制目标,并于一季度向社会公布。
 - 2、市、县人民政府应于一季度公布年度住房用地供应计划。
 - 3、2013年底前,地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。
 - 4、大力推进城镇个人住房信息系统建设,到“十二五”期末,所有地级以上城市原则上要实现联网。
- 据新华社

新闻分析

本报记者连线业内专家解读“国五条”细则

新政对二手房市场影响明显

本报记者 喻雯

《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》1日在中国政府网公布,这份通知无疑是对2月20日国务院常务会议出台房地产市场调控五项政策措施的进一步细化。细则从六方面对房地产调控做出了有关要求。记者连线全国政协委员、山东经济学院房地产研究所所长郭松海及房地产业内有关人士,对楼市调控细则做了详细解读。

限购 区县投资性购房将遭打击

业内人士分析,针对近期市场预期变化的变化,通知关于限购、限贷等要求,体现出从严从紧的特点。其中“其他城市出现房价过快上涨情况的,省级人民政府应要求其及时采取限购等措施”,意味着限购范围有扩大的可能。

“国五条”细则第二条明确规定:限购区域应覆盖城市全部行政区域。“这一点对房地产市场调控的影响是很大的。”郭松海表示,从山东来看,受影响最大的是青岛,其次是济南。

济南2011年的限购细则规定,限购政策的范围限于市区范围,包括历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区和高新区。“按照细则要求,济南的商河、

济阳、平阴、章丘等县市区很有可能加入到限购范围。”郭松海说,政策具体如何执行还有待济南建设主管部门的说法。从济南目前区县购房情况来看,济南本地或是外地投资性购房占有一定比例,政策一旦落实,对投资需求的打击是立竿见影的。

“此次政策对青岛的影响更为明显。”郭松海说,目前情况来看,青岛仅市中心限购,市区郊区往往不限购。而青岛的胶南等区县的海景房吸引了东北、内蒙古、山东西部等外省市投资客的需求,这部分比例占到了20%—30%,新政一旦实施,对稳定房价及市场作用还是会很明显的。

信贷 “二套房首付和贷款利率双升” 对抑制房价作用明显

“国五条”细则要求,对房价上涨过快的城市,人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求,进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

郭松海说,对于二套房贷政策,体现出差异化要求的特点,没有统一要求提高首付比例和贷款利率,政策更有针对性。

“按照目前的信贷政策,绝大

多数城市实行的是二套房首付6成、利率在基准利率基础上上涨10%的政策。新政实施对抑制房价过快上涨能起到很明显的作

用。”郭松海说,从二套房需求来看,新政可以抑制过快的改善性需求及投资性需求,对房价控制目标的实现也有积极作用。

记者了解到,济南部分银行已经出现收紧房贷的趋势,因此不排除未来济南二套房提高首付和利率。

调控政策五次升级

2010年1月	“国十一条”	二套房贷款首付款比例不得低于40%,探索土地出让综合评标方法防“地王”频出。规范国有大企业投资房地产。
2010年4月17日	“国十条”	二套房贷款首付款比例不得低于50%,暂停发放购买第三套及以上住房贷款。
2010年9月29日	“九月新政”	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款,首套房贷款比例调至30%以上,个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征收契税。
2011年1月26日	“新国八条”	强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。限购加强。
2013年2月20日	“国五条”	完善稳定房价工作责任制,坚决抑制投机投资性购房,增加普通商品住房及用地供应,加快保障性安居工程规划建设,加强市场监管等五项内容。

税收 “售房所得税按20%计征” 增加投资成本,打击投机者

“国五条”细则规定,对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,应依法严格按转让所得的20%计征。

税收的调节作用加大。政策首次明确二手房交易中的个人所得税将会严格按照个人所得税的20%征收,这将会增大交易成本,对二手房市场将会产生明显影响。

济南市地税局12366纳税服务热线工作人员介绍,按照目前的房产交易个人所得税征收规

定,个人转让住房,能提供完整准确房屋原值凭证的,按交易所得的20%税率征税;未提供的,由当地税务机关实行核定征税,税率一般为交易额的1%。

“在此之前,为了少缴个税,许多人能提供原发票也不提供,只能按照交易额的1%征税。”郭松海说,现在新政明确规定按转让所得的20%计征,这将大大增加房产投资的成本,对房产投机者打击较大,进而对稳定房价起到积极作用。

贷款 “中小套型占项目70%以上,优先支持贷款” 支持刚需和中小户型

“国五条”细则第三条规定,增加普通商品房及用地供应。其中,对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数70%以上的普通商品住房建设项目,银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

“国家在打击投资性需求的同时,对首套房刚需购房者来说是支持的。”郭松海说,国家鼓励中小户型住宅开发,而且有政策上的倾斜,以保障刚需客户的需求。这也是未来一段时间内房地产开发的一个方向。

观点

财政部研究所: “国五条”将对冲房价上升

财政部财政科学研究所所长贾康表示,国五条细则的推出增加了对楼市调控的力度,带有一定经济手段色彩,并非只是在限购方面增加力度,而是通过经济杠杆进行调节,有区别对待之意。

他指出,该细则具有对冲房价上升作用,在房价得到抑制的同时,长期来看市场成交量适度收缩,但在短期内不一定得到表现,具体情况还要根据不同城市、不同楼盘具体分析。(宗禾)

对楼市影响将超出预期

上海易居房地产研究院副院长杨红旭在微博中表示,此次国五条细则出台非常重要,首先限购进一步升级,明确了统一标准;其次二手房的个税,由交易总额的1-2%,从严控差额的20%征收;第三少数高房价城市,将提高二套房贷款的首付款比例和贷款利率,上述三点具有新意。对市场影响将超出预期。

另外,他表示值得关注的是,该细则以国办名义下发,而非部委分头行动,规格较高。(宗禾)

交易价格标准 不含保障房

北京房地产协会秘书长陈志刚称,之前各地没有出台调控目标,主要原因是在等国务院细则出台。各地经济差异很大,具体调控目标目前还难猜测。不过,这次通知明确提出新建商品房调控目标,不包含保障房,各地不能再保障房拉低房价。陈志刚说,房地产市场严控的是市场价格,就应该是只包含商品房。

北京中原地产市场研究总监张大伟称,问责一直是房价调控的难题。这次重提问责加强了政策震慑力。但他同时表示,问责可能更多的还是约谈。(京华)

林毅夫:房产监管不力将变金融问题

接受本报采访谈“国五条”,认为楼市应及时调控

本报记者 廖雯颖 王茂林 3月1日发自北京

楼市调控第五次升级。3月1日晚间“国五条”加强细则落地。对于此举,前世界银行副行长、首席经济学家林毅夫持肯定态度。

“我们应该居安思危。许多国

家的经济发展很好却突然崩溃下去,都跟房地产泡沫有关。”林毅夫举例,如日本、爱尔兰,在保持二三十年经济强劲增长后却陷入停滞,背后的共同原因都是房地产泡

沫破裂,加上监管不力,演变为严重的金融问题。

“在问题出现端倪的时候就采取必要的措施,既保护住房者、保护拥有房产的人的利益,也能维持

我们经济健康稳定发展,这是非常重要的。”接受本报记者采访中,林毅夫连续两次强调,政府应该“居安思危”,及时采取措施对现今亚健康的楼市加以调控。