

改善性住房需求崛起,税费减免“大礼包”降低居民购房成本

一线城市取消普宅非普宅标准,影响几何

11月22日,随着广州的加入,四个一线城市已全部宣布将从12月1日起,取消与普通住宅和非普通住宅标准相挂钩的增值税等政策。该标准取消后,消费者进行住房交易的税负将大幅降低。

业内人士认为,我国房地产市场供求关系发生新变化,改善性住房需求崛起,此时取消普通住房和非普通住房标准,回应了群众关切,降低了居民的购房成本。



消费者在某楼盘项目看房。据央视

消费者能获得多少实惠?

12月1日起,京沪深广将取消普通住房和非普通住房标准。调整后,消费者获得了与普通住宅和非普通住宅标准相衔接的税费减免“大礼包”。

在北京北五环外的一个二手房签约中心,工作人员告诉记者,最近几天,受北京取消普通住宅与非普通住宅标准的政策影响,不仅签约多了,门店的咨询量也有明显增加,一些本就有换房意愿的客户遇到合适的房子更是选择直接签约。

北京市民孙女士听到该消息后称,“作为置换型购房者,我的买卖交易流程可以同时,原先要先卖后买,因为二套房要交3%的契税,现在一套房和二套房的税费都是1个点,那么就意味着交易进程可以并联。”

根据北京、上海和深圳发布的新政策,三地将适用全国统一的个人购房契税优惠政策。对个人购买家庭唯一住房,面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为140平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房,面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为140平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

“这一次政策里说的取消,实际上主要是指增值税和个税部分,以前出售住房缴纳增值税和个人所得税,对普宅和非普宅有不同的要求,现在都取消了,只要购买2年以上的,就免征增值税,只要住了5年以上并且是家庭唯一住房,就免征个人所得税。”易居房地产研究院副院长严跃进说。

严跃进说,对于首套购房群体而言,过去购买90平方米以上住房,需按1.5%缴纳契税,随着契税征税节点上调至140平方米,如今购买大两居或三居住宅则可按照1%缴纳契税,动辄就可省下数万元甚至十几万元。对于购买二套房体的群体而言,购置140平方

米以内的住房契税下调了2个百分点,购置140平方米以上住房下调了1个百分点,利好更为显著。

根据政策调整,在个人出售住房增值税方面,北京、上海和深圳消费者将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税。

此外,上海和深圳还分别取消了非普通住房以个人转让收入2%和1.5%核定应纳个人所得税的规定。

对品质要求日益提升 楼市步入“改善时代”

11月以来,各地房地产市场成交量延续显著回升态势,特别是受近期的政策影响,房地产回暖信号进一步凸显。北京宣布取消普通住宅和非普通住宅标准之后,市场反应积极。

业内人士认为,随着经济发展和生活水平的提高,房地产市场从“有没有”转向“好不好”时代,人们更加关注住房品质、生态配套、服务设施等因素,改善性住房需求越来越旺盛。在此背景下,普通住宅和非普通住宅之间的差异在契税政策上的意义被逐步降低,取消普通住宅标准有关事项的呼声也日渐升高。

一位业内人士表示,总体而言,京沪深等一线城市此次减免契税及增值税政策,利好中高端改善性需求置换。“对于改善性需求群体而言,整体购房成本显著下降。对于刚需群体而言,此次政策调整有利于鼓励刚需群体成为刚改群体,从而选购居住条件更好的住房。”

持续升级的改善性需求将成为未来房地产市场的主要支撑。

上海市民杨先生近期看中黄浦区“开城新苑”一套144.33平方米的房产,如果没有取消普宅、非普宅标准,需缴纳增值税为卖出价与买入价差额的5%,即29.25万元。“真是天降‘礼包’,原先准备再等等看的我决定出手了,要不

然对不起这么可观的减负效应。”杨先生笑着说。

严跃进说,在北上广深认购140平方米及以下住房,基本覆盖了绝大多数刚性和改善性购房需求,有力支持了居民购房消费。

“购房者对住房品质、交通配套等要求日益提升。”上海链家数据分析师任静认为,“从二手房市场来看,次新房、大面积、楼龄新的住宅在成交中的比重有所提升,居民住房改善意愿强烈显示出与新房市场一致的趋势。”

调控手段恰逢其时 住宅产品需不断优化

对于此前房地产市场的调整,一些开发商人士认为,虽然当下部分房企遭遇阶段性流动性困难,但随着人们住房需求不断迭代升级,人们对住房已从简单的居住需求转向高品质多元化。此时,一线城市在税费、金融和限购政策等方面优化楼市调控手段恰逢其时。

广东省住房政策研究中心主任李宇嘉说,取消普宅和非普宅标准这个政策是一个信号,提示我国住房升级换代的转变已经到来。这个政策的利好会持续释放,降低交易成本,促进新房二手房交易,增强买房人买大房子的意愿。房企和地方政府应当顺应这个趋势,加快推进房地产供给侧结构性改革。

住房和城乡建设部部长倪虹表示,在理念上,要始终坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,以满足刚性和改善性住房需求为重点,努力让人民群众住上好房子。

上海易居房地产研究院近日发布报告称,未来房企应重视改善住房需求,培育业绩新增长点。该机构认为,房企应积极调整发展战略,以客户为中心建造好的房子,满足多元化的住房需求。在产品创新方面,随着改善性住房需求的释放,房企应围绕客户需求对传统住宅产品不断优化,实现产品力的持续提升。

据央视、经济参考报

随着楼市新政出台,10月份,青岛新房市场成交活跃。近期,青岛楼市推出新政“十条”后,青岛楼市更加活跃。官方数据显示,11月以来,青岛全市新房网签销售面积同比增长25.4%,销售价格同比增长5%,量价齐升态势显现。根据青岛贝壳研究院数据,11月第二周,青岛全市总成交量4464套,环比上涨12.1%。其中,新房、二手房成交量环比均上涨,单周成交套数均突破2100套,新房成交四连涨。

赵波 青岛报道

住宅成交量 体现出“改善”需求

9月底,央行抛出包含降低首付比例、调整存量房贷利率在内的楼市支持政策大礼包,为市场带来显著的回暖信号。10月11日,青岛市住房和城乡建设局等

七部门联合印发《青岛市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》。此次发布的最新利好政策共十条,涉及降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例、上调住房公积金贷款额度上限等。新政发布后,青岛楼市成交数据明显上涨,市场也有了积极反馈。

记者了解到,银丰·玖玺城国庆假期成交了13套,成交金额2.2亿元,越秀青铁和樾府成交了15套,成交金额2.3亿元,海信璟悦成交11套,成交金额近亿元。

“传统的楼市金九银十,今年变了,今年9月成交非常寡淡,相反10月成交开始上量,一直到11月都还不错。”越秀青铁和樾府一位销售负责人表示。

记者了解到,随着房地产市场不断回暖,改善型住房需求占比越来越明显。今年10月份青岛市房地产总成交量12265套,同比增长15.2%,其中从新房成交面积来看,120平方米至150平方米住宅成交量最高,整体体现“改善”需求。

李先生从两年前就开始看房,在11月18日刚刚在李沧区山河城·伴山银河购买了一套中意的二手房。“一直在看房,终于买上了,主要是利率合适,加上各种政策也比较好。”李先生说,准新房总价180万元左右,感觉非常合适。

利好加持 新房成交四连涨

楼市暖不暖,数据一目了然。据海信地产、青特置业、银丰地产、中海地产等房企反映,10月以来售楼处到访量增长50%以上,成交量增长20%以上。海信地产稳坐销冠,10月单月新增销售额5.34亿元,仅张村河片区三个改善性项目累计到访超3100组,营业额突破3.88亿元。金茂青岛10月劲销610余套、3.7亿元,年内累计实现销售额

49.58亿元。天一仁和凭借改善型市场发展红利,前10月实现销售额29.78亿元。

11月15日,国家统计局公布10月份70个大中城市商品住宅销售价格,房价回稳迹象初步显现。70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比降幅收窄,同比降幅趋稳。而根据青岛贝壳研究院数据:11月第二周,青岛全市总成交量4464套,环比上涨12.1%。其中,新房、二手房成交量环比均上涨,单周成交套数均突破2100套,新房成交四连涨。

线上线下推介 好房成交活跃

10月以来,青岛市住房和城乡建设局等有关部门积极组织好房进高校、进医院等群团购活动。11月1日—3日,青岛宜居博览会暨秋季房交会为购房者搭建看房、选房、购房一站式服务平台。抖音“美好购房节”线上房展累计已开展103场直播,短视频播放量283万次,总曝光量1068万人次,提供线上“云看房”、线下专车带看、现场认购享优惠等全流程服务,缩短选购流程20%。

与此同时,各类房交会、群团购、美好购房节等线上线下促销活动也在火热进行,为楼市带来了更多活力。通过在奥帆中心、栈桥、中山路等热门景区设置的“移动售楼处”,吸引240余家房企、600余个项目参与推介展示。

青岛还积极通过大数据对比分析不同城市购房者的差异化需求,“住福青岛,悦居山海”移动房交会系列活动陆续走进合肥、太原、兰州、东营、淄博、临沂等地,以得天独厚的山海自然景观优势和开放包容的城市文化吸引外地购房者来青置业。

青岛市住房和城乡建设局相关负责人表示,在打出政策+措施一套“组合拳”后,市场预期明显改善,购房信心逐步企稳,楼市成交数据不断上涨。

这位负责人介绍,新政出台以来,新房销量连续三周上涨,分别环比增长6.4、18.9、44.4个百分点。11月以来,青岛全市新房网签销售面积同比增长25.4%,销售价格同比增长5%,量价齐升态势显现。二手房市场交易活跃度也有明显提升,10月单月全市二手房网签销售同比增长30.7%,涨幅较1—9月份扩大21个百分点。11月以来,全市二手房网签销售同比增长30.4%。

青岛本月新房网签面积同比增25.4% 单周成交套数均突破2100套,新房成交四连涨