

地方版国五条细则昨日扎堆出台

新房利空超二手房个税新政



3月30日晚,京、沪、渝三地“国五条”细则出台。加上深圳、广州所在的广东省,至此四个房地产一线城市(北京、上海、广州、深圳)基本的调控细则已经明晰(编者注:广州深圳国五条细则应为3月31日公布)。限购、控二套、留后手,各地细则各有异同。

3月30日傍晚,北京市人民政府办公厅对外发布房地产市场调控细则,从限购、信贷和税收三方面收紧政策,堪称“史上最严”。细则提出,北京市户籍成年单身人士在本市未拥有住房的,限购1套住房;对已拥有1套及以上住房的,暂停在本市向其出售住房。对于二套房的首付款比例进一步提高;在税收方面,能核实房屋原值的,依法严格按个人转让住房所得的20%计征。

30日,上海市人民政府办公厅印发实施意见。意见重申“以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主”的原则,明确对二手房交易严格征收20%个人所得税。严格执行第二套住房信贷政策,重点强化对异地、外籍、离异、低龄人群等借款人的贷款资格审查;严禁发放第三套及以上购房贷款;根据市场变化,金融管理部门要适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率等。

分析“二套房贷”门槛逐年提高“改善性刚需”受影响京、沪两地3月30日出台的“国五条”细则提出要“进一步提高”或“适时调

整”第二套住房贷款的首付比例,继续严格实施差别化住房信贷政策。随着二套房贷门槛的逐次提高,这些“改善性刚需”正受到越来越明显的影响。

经济学家马光远表示,信贷对市场的影响效果比较大,差别化信贷政策甚至要比限购厉害,通过调节金融杠杆,提高进入门槛,信贷政策收紧将会让二套房市场受到很大影响。(据新华社)

整”第二套住房贷款的首付比例,继续严格实施差别化住房信贷政策。随着二套房贷门槛的逐次提高,这些“改善性刚需”正受到越来越明显的影响。

经济学家马光远表示,信贷对市场的影响效果比较大,差别化信贷政策甚至要比限购厉害,通过调节金融杠杆,提高进入门槛,信贷政策收紧将会让二套房市场受到很大影响。(据新华社)

链接>>相关新闻1

解读京沪粤三地细则详解

【房价控制目标】

北京:进一步降低自住型、改善型商品住房的价格,逐步将其纳入限价房序列管理。

上海:按照保持房价基本稳定的要求,切实贯彻落实各项房地产市场调控措施。

广东:广州、深圳市要根据近年房价走势情况,按照保持房价基本稳定的原则,合理确定房价控制目标。

点评:与往年相比,今年的房价控制目标剔除了保障房,实现难度更大。虽然同属房价上涨较快城市,但上海涨幅在四个一线城市中最小,“达标”难度相对不大。北京明确要求相关房价要“降低”,

值得关注。

【限购】

北京:京籍成年单身人士在北京未拥有住房的,限购1套住房;对已拥有1套及以上住房的,暂停在本市向其出售住房。

上海:进一步严格执行国家和上海的住房限购措施和相关操作口径。

广东:广州、深圳、珠海、佛山市要继续严格执行住房限购政策,原出台的住房限购政策与国办发[2013]17号文要求不符的,应立即作出调整。

点评:北京对单身人士的购房限制趋严。上海此前已经实行对单身人士的限购政策。根据17号文件要求,“限购区

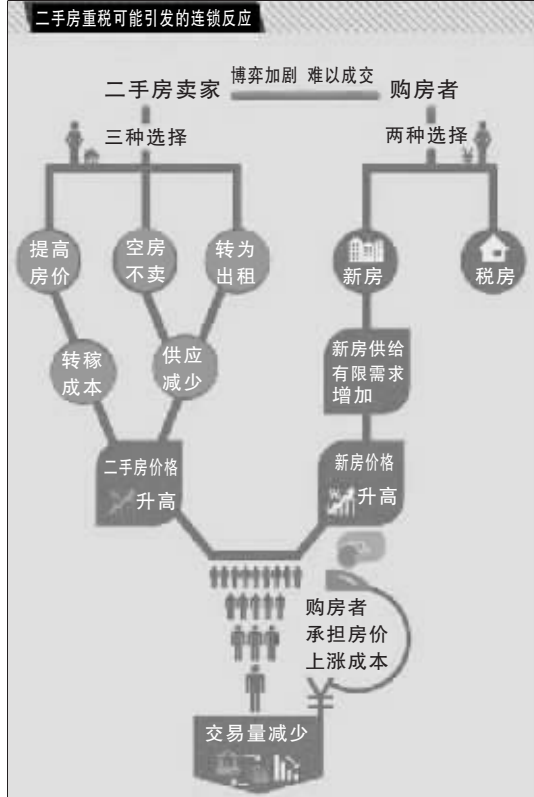
域应覆盖城市全部行政区域”,那么珠海原来是在主城区限购,现在扩大到全市全部行政区域。

【二套房贷】

北京:进一步提高第二套住房贷款的首付款比例。

上海:根据市场变化,适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率。

广东:细则没有提到二套房贷政策。点评:北京明确要提高二套房贷首付比例,业内人士预测中的“七成首付”有可能成为现实。上海则留了“后手”,一旦房价继续上涨,提高二套房首付乃至贷款利率的“大棒”便随时可能落下。(据新华社)



链接>>相关新闻2

京籍单身者限购一套房 虚构资料骗购5年内禁购房

3月30日,北京市发布京版“国五条”细则。其中规定,从3月31日起,北京市户籍成年单身人士在本市未拥有住房的,限购1套住房;对已拥有1套及以上住房的,暂停在本市向其出售住房。

此外,严格购房资格审核,加大执法查处力度。对不如实申报、提供虚假材料骗取购房资格的家庭,将不给办理产权登记,并且5年内不得在本市购买住房。

此前,北京执行的限购政策主要是,本地户籍家庭限购两套,家庭的定义为,夫妻及未成年子女。成年未婚人士按照

家庭计算,也可购买2套住宅。

这次细则为什么规定本市户籍单身个人限购一套住房?北京市住建委相关负责人表示,北京市此次从严限购政策,主要是为了进一步实现住房资源的优化配置,在现有条件下,满足更多的刚性自住需求。结合本市人口、资源、环境现状,考虑到单身人士拥有一套住房基本能够满足自住需求,当前对单身人士购买第二套住房进行适当限制,有利于使有限的住房资源配置给更多的急需住房的刚性自住需求,也能抑制部分投资投机性

需求。

对于外地户籍在京的单身人士,与外地户籍在京家庭一样,根据此前政策,连续5年在京缴纳社保或纳税的,仅仅可以在京购买一套房。外地户籍单身人士是否具有购房资格,与细则发布前一样。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示,这一政策一方面明显抑制了通过假离婚的手段逃避限购的做法,另一方面也使得限购本身更加细化。也就是说,拥有配偶和子女的家庭应该比单身人士可以多持有一套房产,这样的考虑比较人性化,也比较符合现实状况。

细则中明确,将进一步加大执法检查力度,继续坚决查处各种违反限购政策的违法违规行为,绝不姑息,确保限购措施执行不走样。

此前,一些中介机构为购房者“支招”,以给外地人补办社保等方式,骗取购房资格。此次细则规定,对于教唆、协助购房人骗取购房资格的房地产开发企业和中介机构,将根据不同情况要求整改甚至停业整顿,并处罚有关人员。

细则特别强调,通过各种手段骗取购房资格的家庭,不仅要承担相应的经济和法律后果,不予办理房产证,且5年内不能在本地购房;构成犯罪的,将依法追究刑责。(据新华社)

链接>>相关新闻3

20%个税,京沪渝粤版与国五条原版比较

国五条细则:税务、住房城乡建设部门要密切配合,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。

北京版:对3月31日以后完成网上签约的二手房交易,通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的,依法严格按转让住房所得的20%计征个人所得税。不能核实房屋原值的,依法按照核定征收方式计征个人所得税。与此同时,为支持和保护自住改善型需求,对个人转让自用5年以上家庭唯一生活住房的,继续实施免征个人所得税的税收优惠政策。

上海版:税务、房屋管理部门要密切配合,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,依法严格按照转让所得的20%计征。

重庆版: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。

广东版:“二手房转让严格按差额计征20%个税”未具体体现,仅以一句“房价过快上涨的地区要严格执行国办发[2013]17号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定”做了表述。(据新华社)

