

# 重大利好！宁波购房契税减半

不论是住宅,还是非住宅,统统按所购房屋实际缴纳契税额度 50%给予补贴

2015年7月1日至2016年6月30日期间,在甬购买住宅和非住宅的,按其所购房屋实际缴纳契税额度的50%给予购房补贴。这个在坊间流传了近十天的宁波购房补贴政策,昨天终于由市财政局以正式发文的形式予以确证。

记者 王婧 朱麟华

| 房屋类型  | 个人<br>契税税率   | 补贴后<br>契税税率 |       |
|-------|--|-------------|-------|
| 普通住房  | 90m <sup>2</sup> 及以下<br>且为家庭唯一住房                         | 1%          | 0.5%  |
|       | 90m <sup>2</sup> 及<br>以上140m <sup>2</sup> 以下<br>且为家庭唯一住房 | 1.5%        | 0.75% |
|       | 非家庭唯一住房  | 3%          | 1.5%  |
| 非普通住房 | 3%   | 1.5%        |       |
| 非住宅   | 3%   | 1.5%        |       |

## 政策解读

### 购买住宅非住宅均可补贴50%

简单点说,原来要缴3%契税的——包括140平方米及以上的非普通住宅、商铺、写字楼,140平方米以下的非家庭唯一住房,现在最终只要缴1.5%;

原来契税为总房价1.5%的——即面积140平方米以下的家庭唯一住房,现在只要0.75%;

原来契税为1%的——即面积140平方米以下的家庭唯一住房,则减至0.5%。

有业内人士推测,本次政策调整,收益最大的,估计就是那些住宅面积在140平方米以上的改善型购房者了(由于面积的原因,140平方米以上属于非普通住宅),根据140平方米总价280万元来算,一套房子(非家庭唯一住房)原本契税按3%缴纳,需要8.4万元,而今只需要4.2万元就能搞定,省了一半的钱。

## 时间怎么认定?

商品房购房时间以合同备案日期为准,二手房购房时间以产权登记受理日期为准。对同一房屋,同时符合多项购房补贴政策的购房户,任选一项,不得重复享受。

换言之,如果购房者买的期房是7月1日前付定金的,但合同是7月1日之后签订的,就可以享受财政补贴。而如果买了二手房后,过户受理的时间在7月1日之前的就没办法享受此次财政补贴了。

## 补贴怎么申请?

购房补贴申请程序是怎么样的?据了解,商品房购房户凭备案的《商品房买卖合同》、房屋所有权证和完税凭证申请补助。

二手房购房户凭《存量房买卖合同》和产权登记受理单、房屋所有权证和完税凭证申请补助。购房补贴受理发放的截至时间为房地产公司交房结算发票开具后半年之内办理。

二手房在产权登记受理后半年之内办理。

## 财政补贴如何发放?

购房补贴实行属地发放,即购房户向购房所在地财税部门申请购房补贴。其中海曙区、江东区全部,江北区城市规划区部分(不含甬江、庄桥、慈城、洪塘),高新区杨木碛路以西部分,鄞州区书香景苑及纳入市房产局直接发证的天虹新村部分,由市地方税务局契税中心负责购房补贴的申报受理和资金发放工作。各县(市)区财政部门要加强统筹协调,合理设置购房补贴的受理发放窗口,及时向社会公布相关信息,方便购买者办理。

## 可享受多项购房补贴政策的只能任选一项

需要提醒的是,这次的购房补贴政策中有一句话:“对同一房屋,同时符合多项购房补贴政策的购房户,任选一项,不得重复享受。”

目前,本市在施行的购房补贴政策,只有去年10月初出台的高校毕业生购房补贴政策。按照政策规定,自2014年9月20日起至2015年9月19日止,对在甬就业的毕业10年内普通高校毕业生(包括取得高级职业资格证书的高级技工学校和技师学院毕业生),首次购买90平方米及以下普通住房的购房户,给予房价总额1%的购房补贴;对首次购买90平方米以上,140平方米以下(不含140平方米)普通住房的购房户,给予房价总额0.75%的购房补贴。

两相比较,对于首次购买90平方米以下住房的高校毕业生来说,新的购房补贴政策力度,还不如原来的大。因此,能享受“缴1%补1%”政策的高校毕业生们,还是可以偷着乐。

当然,原本只能享受0.75%的购房补贴的高校毕业生,现在不用再打各种证明了,反正,按照新的购房补贴政策,没证明也能享受到0.75%的购房补贴。

## 市场反应

### 改善型购房者的积极性大增

利好消息的出台,市场反应如何?昨天记者采访到一些有着强烈购房意愿的市民,他们对此举是交口称赞。

家住鄞州区的吴先生有两个孩子,明年就要读书,而他一家的户口都在福建,在宁波只有父母的一套面积超过200平方米的房子。由于福建老家已经没有亲戚了,为了方便孩子在宁波读书,这几天他父亲正打算将房子过户给他,以便让他们落户,“我们家那套房子总价250多万元,按原来的政策,光是契税就得7.5万元,这对于一个家庭来说并不是一个小数目,现在终于等到了这么一个利好消息。”

而住在海曙区的王先生最近也看上了一套房子,但3%的契税让他只能望楼兴叹,昨天这个利好消息一出,他十分开心,打算这几天就将这套房子买下来。

对此,有业内人士分析,昨天确认的这个购房补贴政策,比起之前几年的都要来得给力。一位业内人士表示,之前有过购房补贴的政策,但是当时只是针对住宅,而这次政策,则是把非普通住宅、商铺等全都包括在内。

采访中,和王先生一样的市民不在少数,而这部分市民的年纪大多在40岁以上50岁以下,这些人之前购买的房子属于刚需,大部分人的住房面积都在100平方米左右,而今大多数人有了了一定的经济基础后,打算购买面积大一点的,改善下居住环境。现在契税减半,对他们来说确实是个大的利好。

## 业内分析

### 改善型住房销量将有所回升

南天房产总经理助理薛敏强认为,根据目前一系列的利好政策来看,主要是针对改善型楼盘的,预计在接下来的日子里,改善型户型的销量将会有所回升。之前首套房1%的契税补贴后,相当于只要缴0.5%,之前1.5%的契税补贴后只要缴0.75%,这样的优惠力度空前!这将大大激发当下市场购房者入市的积极性,同时提高市场非住宅交易的活跃度。尽管目前面临市场淡季,但是不排除政策出台之后,成交量迅速攀升甚至量价齐升的可能。

薛敏强说,最近宁波楼市成交量不断创出历史新高,根据宁波市房产交易中心数据统计,今年上半年,市六区已经卖了约19000套商品住宅。购房契税减半的消息出台,将再一次刺激楼市,加快去库存的速度。目前市六区商品住宅库存量在4万套左右,照今年上半年这样的去化速度,现有的库存到明年这个时候就基本消化光了。

## 沪指一度重破4000点 两市昨1500余个股涨停 市场真的企稳了吗?

“A股又回到4000点,是否意味着市场已经企稳了?”连续3个交易日大涨,昨日沪指再度站上4000点,让不少股民疑虑重重。

### 两市1500余个股涨停

昨日,A股再现奇迹,两市共有1500多个个股涨停;仅暴风科技、常山药业、莱茵置业、鱼跃医疗、美盈森等5个股跌停。

值得一提的是,昨日A股有359家公司复牌,而跌停的暴风科技、美盈森、莱茵置业等公司是在6月15日之前就已经停牌的,从早盘的走势情况来看,这批“侥幸”躲过了股灾的个股,无一例外地开盘即跌停。

分析人士指出,由于前期上涨较猛,累积了不少涨幅,大量的筹码等着复牌后出清,这其中也有杠杆资金,所以复牌后补跌在所难免,随着越来越多的公司复牌,一定程度上增加了市场的风险性。

### 是否见好就收?

连续3个交易日翻红,让不少股民看到了希望,但之前的连续下跌还心有余悸,新老股民都在纠结,要不要见好就收呢?

“这几天的股票真是神奇,不是跌停就是涨停。之前连续跌的时候我每天后悔,为什么不早点抛呢,现在涨回来了,我又纠结了。”市民游女士说。

老股民纠结,新股民也为难。大盘涨到5000点的时候,市民周女士经不住身边朋友都在炒股的诱惑。可一进入股市就遇到连续暴跌,2万元进去,转眼不到1万元了。周女士说,她的小心脏已经折腾不起,现在想全身而退,但听很多人说几年内大盘有望站上1万点,她又犹豫了。

### 反弹不代表企稳

“虽然A股市场恐慌期已经过去,正在区间整理,但是反弹并不代表就是市场已经企稳,能否恢复强势上涨,还需要进一步确认。”昨天,太平洋证券宁波中山路营业部证券分析师李金方表示,这两天的快速上涨是超跌反弹,是对前期资本市场的修复,真正修复需要时间,预计市场还会出现震荡行情。

李金方特别提醒,历史已经无数次证明,在报复性反弹的行情下追涨最容易被套,因此建议投资者还是不要掉以轻心,被反弹所迷惑,最好合理控制仓位,要更理性对待市场反弹,以免行情出现反复而措手不及。

另外,昨天,有一个情况也引起了市场关注,在沪深两市收盘后,IC合约在现货收盘后出现跳水,其中IC1509合约由接近涨停跌至-8%,之后反弹回升。而IC1507合约由升水200多点转为贴水。

股指期货的跳水为市场的走势蒙上了一层阴影。有分析人士指出,多头平仓的可能性较大,A股报复性反弹或许已接近尾声,宽幅震荡格局将是常态,不建议投资者追涨杀跌,尤其要警惕个股分化。

记者 王婧 孙美星

## 股市点评

### 小票行情或现结构性分化

昨日,尽管小票和小票短期“V型反转”的走势尚未中断,但从IC1507尾盘宽幅震荡的情况来看,多空分歧有所显现,小票可能即将产生结构性分化,需要提前留意。

近日小票连续涨停带给市场积极的影响,除了在5000点顶部区域因重大事项停牌的个股,在近期暴跌行情中大批因避险而紧急停牌的个股,短期复牌的安全性较高,且能享受低位涨停并向平均反弹涨幅靠拢的补偿,对市场几乎未构成任何冲击,形成皆大欢喜的局面。其次,停牌个股分批复牌,即使第一批小票反弹到位且出现回调,复牌个股也可以接棒涨停板,对冲指数和个股宽幅震荡带来的结构性风险,不至于让盘面呈现空方一面倒的局面。目前还剩下大约1000家停牌个股,剔除正常停牌的个股,本周或能基本消化紧急停牌的复牌个股,这样市场流动性将更为充裕,这是市场回归常态的重要一环。

民族证券宁波营业部 本文分析仅供参考