

二套房首付调为不低于40% 营业税免征期限5年变2年

楼市新政释放稳定市场积极信号

继27日国土资源部、住房城乡建设部发文优化今年住房及用地供应结构,30日央行联合住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例,同日财政部也联合国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限。

分析人士指出,2015年一季度接近尾声之际,多个宏观调控部门在几天内密集发文出台楼市新政策,释放出促进房地产市场平稳健康发展的积极信号。

►2008年以来房贷政策变化一览。 CFP供图



本地链接

新政落地或将 拉动改善性需求入市

□记者 鲁威 徐文燕

昨天,国家多个部门出台楼市新政,下调二套房个贷首付比例,同时放宽转卖二套房营业税免征期限。记者了解到,目前宁波相关细则尚未出台,而一旦新政落地,或将拉动改善性需求积极入市。

新政有利于拉动改善性需求

此次二套房首付、公积金购房贷款调整,这意味着改善性需求置业的门槛将有所下降。以宁波一套市值200万元的普通住房为例,按照二套房首付比例六成计算,首付款120万元,若首付为四成,则减至80万元。

“过去在限购政策下,改善居住条件的成本非常高,使得供给和需求两个层面都面临资金循环不畅通的尴尬。二套房首付下调政策落地,改善性需求将积极入市,成为去库存的巨大力量。”南天房地产总经理助理薛敏强分析。他认为,2015年宁波或将成为“改善年”,借助信贷的优势,大量改善型客户群将入市。

“二套房6成至7成的首付标准,是在2013年楼市最火爆时期出台的抑制性政策。”中原地产市场总监张大伟表示,现阶段房地产市场已转向,对改善性需求将非常有利。

同时,通知对于贷款利率水平没有做出硬性规定,只是需要银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。

一家国有银行个金部负责人说,他们目前虽然还没有接到总行相关调整通知,但既然是央行出的政策,银行肯定会跟进调整,具体怎么调整还是要等总行的通知。我市一家股份制商业银行个贷部负责人也表示,正在等总行通知。

二手房交易成本将降低

根据财政部、国税总局的通知,此次调整个人住房转卖营业税政策,最大看点也是将原先营业税的免征期限从购房满5年,下调为购房满2年。

按照新政策的规定,以1套售价100万元的房子为例,可减少5万元左右的营业税,二手房交易成本显著降低。

对此,薛敏强表示,营业税5年转2年的政策也是相当受市场欢迎,降低了很多当下刚需购房者的购房成本,因为他们多为70后、80后,对房龄、地段、生活配套的要求使得他们更愿意选择市中心的次新房而非近郊的新房,此类次新房往往都在交易环节中有营业税,本轮“5转2”的动作,将免除大部分住宅在交易环节中的营业税,直接降低购房者购房成本,加大购房者的入市意愿。

部分楼盘主推改善性住房

来自宁波市房产交易中心数据显示,截至2015年3月30日,宁波市区住宅可售套数为46567套。市场上成交活跃的是80-90平方米的刚需小户型以及100-120平方米的首改户型。

二套房贷款首付比例下调,让很多准备二次置业的人们有了新希望。记者了解到,从去年限购政策放松开始,我市部分主推改善性住房的楼盘就已经有所动作,新开楼盘的户型设计开始偏向改善型置业者,90平方米以上户型比例升高。

对此,业内人士建议,改善型客户群入市需关注改善项目品质,以品牌开发商和优质品质的项目为主要参考对象。在越来越多的中高端项目即将入市的背景下,品质越高的项目,越将得到市场和购房人的青睐。

下调二套房个贷首付比例

中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会30日联合发文,调整个人住房贷款政策,对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付比例调整为不低于40%。

通知指出,调整的目的在于进一步完善个人住房信贷政策,支持居民自主和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,继续做好住房金融服务工作,满足居民家庭改善性住房需求。

调整后,对拥有1套住房且相应购房贷款未

结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付比例调整为不低于40%,具体收付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。

在住房公积金方面,调整后,缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付比例为20%;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付比例为30%。

放宽转卖二套房营业税免征期限

财政部、国家税务总局30日联合发布消息,经国务院批准,我国将从2015年3月31日起调整个人住房转让营业税政策,其中个人转卖已购普通住房,免征营业税的期限由目前的购房超过5年(含5年)下调为超过2年(含2年)。

两部门表示,此次调整个人住房转让营业税政策旨在促进房地产市场健康发展。根据两部门发布的通知,调整内容包括:个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按

照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

我国目前执行的个人住房转让营业税政策自2011年初开始实施,规定个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

新政传递出稳定住房消费积极信号

中国民生银行首席研究员温彬表示,这次的房地产金融政策和财税政策,加上此前住建部发布的政策一起,将成为新一轮促进房地产健康发展的组合拳。

分析认为,本轮组合拳政策传递出稳定住房消费,尤其是支持二套合理改善型需求的积极信号。

中国银行国际金融研究所副所长宗良表示:

“从国际经验看,个人住房贷款最低首付比例一般在30%左右,此前我国二套房普遍执行60%至70%,执行标准明显高于国际水平,偏于严厉应该调整,现在下调到40%左右与国际情况大体一致,也是市场化的一种表现。”

链家地产市场研究部张旭认为,本轮楼市放松幅度超过此前各界预期。

据新华社电