

# 一线城市再放楼市大招

## 北上深取消普宅和非普宅标准 广州新增投资纳税可入户

11月18日,上海、北京相继发布通知:取消普通住房和非普通住房标准;同一日,广州拟出台入户新政:安居可入户! 19日,深圳也宣布取消普通住房和非普通住房标准。

### 北京 调整个人购房契税

11月18日,北京市住房城乡建设委、北京市财政局、北京市税务局联合印发《关于取消普通住房和非普通住房标准有关事项的通知》宣布,北京市将取消普通住房和非普通住房标准,自2024年12月1日起施行。

《通知》明确,北京市取消普通住房和非普通住房标准后,个人将购买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。

在个人购买住房契税方面,北京市适用与全国统一的个人购房契税优惠政策。

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。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。

同时,《通知》明确,12月1日前,个人销售、购买住房涉及的增值税和契税尚未申报缴纳的,符合相关规定的可适用执行。

通俗地理解,2024年12月1日起,在北京以及全国范围内,个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房,只要面积不超过140平方米的,统一按1%的税率缴纳契税。

此前北京规定,个人购买首套住宅,90平方米(含)以下的税率为1%,90平方米以上的税率为1.5%;个人购买二套住宅,不区分面积,契税税率均为3%。《通知》实施后,假设个人购买面积90~140平方米的首套住房,总价500万元,其契税将从过去的7.5万元减少到5万元,节省了2.5万。

能享受优惠最多的是购买面积不超过140平方米的二套住房的群体,假设总价500万元,其契税将从过去的15万元减少到5万元,减少了三分之二。

### 普宅和非普宅咋区分?

怎么区分普宅和非普宅?既然是取消,为何新政策里还会区分140平方米以上还是以内呢?

首先,明确一个概念。对于普通住宅和非普通住宅的定义,当前各地的标准并不完全一致,简单点说,一般容积率在1.0以上、单套建筑面积在140平方米以下的,就是普通住宅。

其次,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。

既然说取消了,为何收取住房契税还要区分多大面积呢?这就是此次新政策当中的另一个调整的地方。新政策中,契税的收取与面积有关,分为首套房140平方米以内和以上、二套房140平方米以内和以上。不过要明确,这是征税的一个标准,并不是普宅和非普宅的标准,所以大家不要误解。

### 上海 取消豪宅税的限制

同一天,11月18日,上海住建委、房管局、财政局和税务局四部门发布《关于取消普通住房和非普通住房标准,同时明确取消标准后相关个人住房交易税收事项》。此次政策将自今年12月1日起施行。

#### (1)关于个人转让住房个人所得税

通知明确,对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,按照规定实行个人所得税核定征税,以转让收入的1%核定应纳个人所得税额。

按照上述规定,上海取消了个人转让非普通住房以转让收入的2%核定应纳个人所得税额的规定。

其他个人所得税方面的政策未作调整,如对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税;居民换购住房有关个人所得税政策仍按照国家相关文件继续执行。

#### (2)关于个人出售住房增值税

根据《公告》规定,个人将购买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。

#### (3)关于个人购买住房契税

根据《公告》规定,上海适用与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(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),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。

换句话说,“上海取消豪宅税”了。这一次取消豪宅税的限制,降低税费成本对于豪宅或者改善市场是有帮助的。

上海易居房地产研究院副院长严跃进预计,其它一线城市也将跟进,陆续出台房地产税收优化政策。

上海取消普通住房和非普通住房标准,直接影响与其挂钩的税收政策,具体来看,个人转让住房个人所得税、个人出售住房增值税、个人购买住房契税均有减免。

对二套房的减负效应更明显。举例来说,若二套房认购了1000万元总价的住房,新政前契税最高需30万元,新政后最低可为10万元,直接减少了20万元的契税额。

值得一提的是,上海税收优化政策虽然在12月1日正式执行,但不影响11月中下旬的房屋买卖,各类尚未申报缴纳的税费亦可享减税优惠。

### 相关新闻

### 降门槛 增额度 扩群体 多地优化住房公积金政策

近日,多地密集调整优化住房公积金政策。总体方向是提高贷款额度、降低公积金提取和贷款的门槛、提高使用率、适度扩大适用范围。

11月13日,长春市住房公积金管理中心官网发布《征求意见稿》,长春市拟延长阶段性提高单笔贷款最高额度政策期限,将现行的阶段性提高单笔贷款最高额度政策执行期限延长至2025年12月31日。在此期间内,购房所在地在长春市主城区及开发区(不含双阳区、九台区),有共同借款人的单笔贷款最高额度100万元,无共同借款人的单笔贷款最高额度80万元。

11月18日,湖南长沙调整住房公积金贷款政策,其中提出,首套、二套房公积金贷款最低首付比例统一调整为20%,组合贷款同步调整;高层次人才购买首套自住房,最高贷款额度可放宽至长沙市最高贷款额度的4倍。

除了提高贷款额度、降低首付外,部分地区优化住房公积金租房提取政策以及加大对缴存职工的利息补贴力度。11月13日,青岛市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化我市住房公积金租房提取政策的通知》,提高租房定额提取额度,并将提取额度以“个人”为单位调整为以“家庭”为单位。无房职工未提供房屋租赁备案凭证的,由每人每年最高提取16800元,调整为单身职工每人每年最高提取18000元,已婚职工夫妻双方合计每年最高提取36000元。城镇住房收入困难家庭及新市民、青年人可全额提取当年缴存的住房公积金用于支付房租。

据央视新闻、新京报、南方都市报、证券日报

### 广州 放宽购房入户条件

11月18日,广州对《广州市户籍迁入管理规定(修订稿)》公开征求意见,其中,对入户文件进行“五合一”整合简化,并对入户条件进行“二宽二增一优化”,包括放宽引进人才入户条件、放宽政策性入户条件、新增投资纳税入户、新增安居乐业入户、优化积分制入户方式。

值得注意的是,此次征求意见稿提出,最近连续36个月在广州缴纳个税累计20万元以上可申请入户。另外,在白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区7个行政区内,拥有合法产权住房且在广州连续缴纳社保满1年可申请入户。

换句话说,广州打响了一线城市买房落户第一枪。虽然目前只是征求意见稿,但是落实也是八九不离十了。

广州房价并不像其他三个一线城市那么高,番禺、南沙、花都、黄埔、从化、增城这些郊区,经过这几年的房价回调后,很多房子总价比县城还低,有的小户型甚至不到百万。

而且广州有着大量的低学历小老板,这群人以前都是等待积分落户的,现在买房即可落户,可以预见,接下来广州肯定会迎来一波买房落户潮。

业内人士认为,广州是第一个放开购房入户的一线城市,预计后续购房落户政策或在更多城市中推广。

### 深圳 取消普宅非普宅标准

11月19日,深圳市住房和建设局网站消息,深圳市住房和建设局、深圳市财政局和国家税务总局深圳市税务局等三部门联合印发《关于取消普通住房和非普通住房标准有关事项的通知》,并将于2024年12月1日起施行。

一是取消本市普通住房和非普通住房标准。

二是对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉

及的契税,按照《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2024年第16号)有关规定执行。

三是对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,按照规定实行个人所得税核定征税,以转让收入的1%核定应纳个人所得税额。

