

聚焦清费减税 提振房市

本报海口10月23日讯(记者单焯岗)财政部22日发布的《继续加大保障民生投入力度 切实解决低收入群众基本生活》文章中,提到了一个新名词:“改善型普通住房”,业界纷纷认为,这或许是二套房的新说法。

改善型住房

新名词留下新悬念

根据财政部新政规定,“金融机构对居民首次购买普通住房和改善型普通住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付比例调整为20%。”海口房地产交易中心总经理黄勇认为,既然“首次购买”与改善型并列,那么改善型普通住房不可能是首次置业的住房,或者可以理解为对二次购房的住房,这就意味着国家有可能对二次房贷政策的松绑。

海南业内人士解读房地产新政: 中低收入阶层首先受益

本报记者 单焯岗

17日召开的国务院常务会议要求加大保障性住房建设规模,降低住房交易税费,支持居民购房。接着经国务院同意,财政部、国家税务总局22日宣布,从11月1日起下调购房契税、暂免征收印花...

新政是及时雨

就在新政发布的同一天,我省公布了第三季度的经济数据,其中提到说,受国际金融危机及国内房地产市场持续疲软的传导影响,我省房地产业销售增速明显放慢。

业内普遍认为,这种巧合很有意义,代表着海南房地产业发展在关键时刻得到了有效的支撑点。“买房的关键是信心。”海口房地产交易中心总经理黄勇认为,新政来得比较及时,因为经过长时间对房地产市场的打压后,国家终于开始对房地产出招了组合拳式的支持措施,这无疑将对整个市场的信心带来强力的支撑效应。

都市森林副总朱章太认为,这轮新政的效果且不论,关键一点就在于,政府表明了自己的态度,希望房地产业以及整个链条有个健康的发展,以提振国家的整体经济。

实效有待观察

虽然很多人都希望新政能够获得立杆见影的效果,但是业内普遍认为,新政的实效短期内还无法立即体现出来。



减免交易税费、降低购房贷款利率及首付比例、加强住房保障,楼市“三剑齐发”最重要的目的,是要提振目前低迷的市场信心,缓解观望情绪。

倪侃说,虽然政府对于房地产业发展的态度发生了大逆转,几乎是180度的大转弯,从压制转而感到鼓励,但这只是一个大方向。前两年压制所积累的向下的势能,并非马上就能获得彻底消减并转而形成向上的势能。“政策有个消化的过程。”

涨,但内地很多地方的房价近来却普遍在下调,大家都在观望,究竟海南的房价会不会下降。他认为,新政的效果可能不会如预料的那么大,因为经济发展有个规律,仅凭一些救市措施,是不能根本上解决问题。

对于本轮新政何时会见效,大家的意见并不一致,最乐观的是黄勇,他认为从二手房来说,11月底估计就会有初步效果出来。

倪侃则认为政策见效最快也要到明年春节,如果不顺利甚至可能拖到明年下半年才见效。

中低收入受益

中低收入阶层在此轮新政中收到的眷顾最多,中低价位商品房市场的交易量将率先复苏。

倪侃认为,海南此次房地产业销售增速明显放慢,和1990年代初不一样。那次是结构性需求不足,房子根本就没有多少实际需求。

黄勇认为,针对此次政策中所涉及的“90平方米以下”、“首次购房”等前提条件来看,国家此举旨在促进中低档楼市的交易,首次购房的中低收入者是最大受益者。

据测算,以20年贷款25万元且月等额还款为例,在9月15日以前和10月27日以后买房的利息总额相差高达6.3万余元。

记者采访到的海口市房地产业界人士普遍认为,这次货币政策的力度比较大,预期将实质性地刺激住房的刚性需求,其目的就是通过强力的信贷优惠来降低居民购买普通住房的贷款成本。

(本报海口10月23日讯)

算笔新政的细账 老百姓买房卖房 成本降多少?

普通老百姓能够从新政中受益多少?为此记者今天采访了海口中信保诚房地产营销策划有限公司法律顾问何强,他详细分析了海南老百姓在新政之后能够省下的钱。

首先,站在买方的角度看。 例一,购房者是以30万元的价格买的普通住宅,假设评估价也为30万元,为一套建筑面积90平方米的房子。有两种情况,如果买新房,按新政将省下6000元;如果买二手房普通住宅,将省下1650元。(详见下表)

如果购房者买的是非普通住宅,即面积在140平方米以上,单价1.44倍以上,容积率1.0以上的房屋,价格肯定是60万元,评估价也是60万元。如果是购房者买的是商品房新房,则目前海南此项契税按照总房价的3%收取,实行新政后依然按3%收取,因此他将省下0元;印花税金免后将省下150元,合计只能省下300元。

其次,如果站在卖方的角度看。假设某人以50万元的价格购入一套非普通住宅(建筑面积150平方米),2年后以60万元的价格出售,有10万元的增值,则调整前税费将减免6100元。具体为占5.8%的增值税获得减免,即5800元;0.05%的印花税金获得减免,即300元;0.15%的价格调节基金获得减免,即900元。

从贷款的角度看,如果贷款20万元,贷款年限为20年,按照现在的贷款利率,20年应付利息合计19.6万元。如果银行执行基准利率的0.7倍,20年贷款的利息为13.7万元。两者差额为5.9万元。

本报记者 单焯岗(本报海口10月23日讯)

购买普通住宅税费调整表

①新房——新旧税费政策比较:假设某人以30万元的价格购买了建筑面积90平方米的普通住宅(假设评估价也为30万元)。

Table with 5 columns: 税费项目, 调整前比例, 调整前金额, 调整后比例, 调整后金额, 差额. Rows include 契税, 印花税, 评估费, 价格调节基金, 合计.

②二手房——新旧税费政策比较:假设某人30万元的价格购买了建筑面积90平方米的普通住宅(假设评估价也为30万元)。

Table with 5 columns: 税费项目, 调整前比例, 调整前金额, 调整后比例, 调整后金额, 差额. Rows include 契税, 印花税, 评估费, 价格调节基金, 交易手续费, 合计.

Boao not only have the Forum 博鳌·金色港湾 不止有论坛. Advertisement for Boao Golden Bay featuring a beach scene and text about the forum and private life.