

二套房首付70%↓40% 普通房营业税免征期5年↓2年 楼市新政利好改善型置业者



楼市新政降低购房者入市门槛 杨建正 摄

本报记者 杨玉红

昨天，二套房首付比例迎来了新一轮调整。两项政策力促楼市，极大地降低了购房者门槛，预计超7成购房者受益，楼市或将迎来“量价”齐升。

二套房 首付比例降至四成

【新政】为支持居民自住和改善性住房需求，昨天，据中国人民银行网站消息，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发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》(以下简称《通知》)。《通知》明确，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，最低首付款比例调整为不低于40%。

【案例】二套房首付比例由七成降至四成，极大地降低了购房门槛。信义房屋分析师陈丽娜算了一笔账，以上海二手房成交均价200万元计算，调整前须支付140万元首付，调整后只需支付80万元，降

低了60万元，极大地释放了潜在改善型购房需求。

【市场分析】目前，上海二套房首付比例为70%，这是2013年市场最火爆时出台的政策，以此抑制改善型需求大量入市而导致房价的过快上涨。德佑链家研究部总监陆麒麟分析道，从统计数据来看，上海有50%以上的客户是置换型需求，多数都是以小换大，以近换远，以非学区换学区等等为目的的，并且不少购房者为了享受贷款结清首套的政策，往往是先卖再买，此次新政出台，这50%的购房者无需先卖房再买房，直接能够享受40%的首付比例，那么，这部分改善型的购房者很有可能会选择先买一套，然后再去做一定的固定资产调整。

公积金 贷款首付比例调整

【新政】《通知》还明确，进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用。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，最低首付款比例为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，最低首付款比例为30%。

以下的商品住宅成交量占比仅为4.5%，比例非常小，沪上100万元以下的商品住宅非常有限，那么，能享受首付20%的购房者也会更少，同样，要享受30%首付来购买改善型的房源，总价不能超过114.3万元，对于沪上改善型房源来说，也是不足的。

目前，上海房地产购房客户中，改善型需求总量占到市场的70%，而房贷客户中符合二套房贷款标准占比近50%，按此推算，市场上将有三成左右购房者受益。先前七成的首付比例使得购房者改善居住条件的成本非常高，很多购房者较难完成二次置业，抑制了大量的需求。陈丽娜预测，公积金委托贷款购房首付比例的调整，结合近期众多城市提高住房公积金贷款额度，必将使首套房购房者受益，因此预计将有超七成左右的购房者受益。

营业税 减免年限5年调为2年

【新政】昨天，财政部发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(以下简称“通知”)，有望提高申城二手房市场有效挂牌房源的数量。

【案例】按照上海市普通住宅的总价标准，营业税的税率5.6%计算，那么可以内环内税费减少25.425万元；外环外税费减少17.515万元；外环外税费减少12.995万元。

3月31日起调整个人住房转让营业税政策。《通知》规定“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”。而营业税原有的减免年限为5年，本次《通知》将营业税的减免期限大幅缩短。

【市场分析】营业税的5年的减免年限对于二手房市场来说是一个十分重要节点。本次营业税减免年限的大幅缩短，同时也就将二手房转售的周期大大缩短，特别是一些持有购买2-5年之间房源的二手房东，随着近两年房价出现明显上涨之后，出现了一定的出售意愿，只是碍于高额的营业税而暂缓挂牌，本次新政无疑对他们的挂牌入市起到了引导的作用，从而达到充实二手房市场有效挂牌房源的作用。

热点解读

首付降低并不意味贷款成本降低

楼市新政发布后，立即成为申城市民的关注焦点。二套房贷首付比例下降，将对哪些人群带来利好？上周刚进行房屋交易的购房者，有可能退税吗？就市民关心的几大热点话题，本报记者请有关专家一一解读。

利好，多数网友表示担心，新政会不会让房价再次上涨？

答 记者采访发现，申城多位开发商都保持谨慎的态度，政策是对低迷楼市的激励，不会盲目涨价。对购房者来说，目前或许是最好的入市时机，新政实施后，可能会造成后期房价出现水涨船高的局面。

贷款成本会否增加？

问 二套房最低首付比例调整为不低于40%，势必带来购房者首付款和按揭贷款的一个结构调整。贷款成本将有啥改变？

答 上海易居房地产研究院研究员严跃进以200万元总价的住房为例，算了一笔账：撇去部分城市6成首付的做法，如果按照目前一线城市首付7成的比例计算，那么首付款是140万元，需要向银行贷款60万元。这样60万元的贷款如果按照商业贷款进行计算，那么20年期、等额本息、最新的基准利率的贷款条件下，还款总额为102

万元，月供4264元；如果按照4成的比例进行计算，那么首付款是80万元，需要向银行贷款120万元。这样120万元贷款如果按照同样的贷款条件进行计算，还款总额为205万元，月供8528元。

如此对比，降低首付比例，对于此类改善型购房者而言，并不意味着贷款成本降低了，实际上还是增加了。比如说，7成首付下，首付和按揭贷款的总金额为140万+102万即242万元；实施4成首付，首付和按揭贷款的总金额为80万+205万即285万元。这样对比，要增加43万元的贷款成本。

但是，这背后却有一笔资金在节省。即在7成首付的情况下，需要多缴纳首付款60万元。但现在这笔费用可以先不缴纳，而是通过按揭贷款进行缴纳，可以分期按20年的水平进行支付，自然降低了购房者的成本。这也是此类政策背后的一个政策导向，即让改善型购房者积极入市，降低入市门槛和成本。

上周缴税还能退吗？

问 昨晚，市民王先生咨询道，上周五，他刚刚购买了一套位于宝山区顾村公园附近的二手普通住宅，房屋购入3年、未满足5年，要求购房者代缴了十余万营业税。“仅仅相差两三天，我代房东缴的营业税有可能退吗？”王先生咨询道。

答 财政部昨天发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(以下简称“通知”)，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。新政开始执行日期为2015年3月31日。

开发商会不会涨价？

问 对于政策对房地产市场的

11:00 上午抢发

今天上午，记者从沪上多个房屋中介门店采访获悉，楼市新政发布后，申城少数二手房房东出现惜售心理，甚至提高到手价。

记者在信义房屋昌平路店看到，店内电话声此起彼伏。“我的二手房是否在营业税减免的范围之内？满2年的普通住宅的营业税减免了10多万，挂牌价是否有变化？”工作人员陈小姐介绍道，昨晚开始，店内来电明显增加，上午开门后第1个小时，来电咨询数量是往常的一倍多。其中，部分二手房房东的观望情绪比较浓厚，部分购房者担心房价上涨，咨询最新挂牌

二手房房东出现惜售心理

价的变化。

“今天上午，有房东打电话来门店，希望将房屋的到手价提高10万元。”中原地产岳起龙经理介绍，门店周边的房源以二手学区房为主，房屋单价在4万元左右。正值学区房交易高峰期，受楼市新政影响，今天先后有2位房东来到门店，房源属于满2年、不满5年的房源，可以享受营业税减免政策，希望将房屋到手价提高10万元。

“昨天下午，我们约好购房者和房东谈妥一套宜川路望景苑的一套两室两厅的住房，双方都约定好昨晚签约、付购房定金。结果，昨

晚房东临时改变主意，并推迟出售房屋。”德佑链家地产闸北区大宁门店经理龙海峰介绍道，其实，这套住房是满5年且唯一的非普通住宅，不属于此次楼市新政惠及的人群，但是，房东看好楼市的后市而出现惜售心理。

部分房东出现惜售心理或提高挂牌价，属于正常现象。上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，楼市新政实施后，二手房交易会活跃起来，价格会慢慢止跌反弹，但是，这一轮楼市的复苏和反弹，有助于合理的需求释放，不会导致房价快速上涨。

新闻链接

上海市普通住房标准

自2014年11月20日起，上海市执行普通住房新标准。可以享受优惠政策的普通住房应同时满足以下条件：(一)五层以上(含五层)的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；(二)单套建筑面积

在140平方米以下；(三)实际成交价格：低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下，坐落于内环线以内的低于450万元/套，内环线与外环线之间的低于310万元/套，外环线以外的低于230万元/套。