

激活改善型住房需求 释放市场活力

——财税支持房地产市场政策加速兑现

新华社北京11月14日电 财政部、税务总局、住房城乡建设部13日发布公告,明确多项促进房地产市场平稳健康发展的相关税收政策。具体来看,包括加大住房交易环节契税优惠力度,降低土地增值税预征率下限,明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策等。

业内专家表示,上述多项促进房地产市场平稳健康发展的税收政策,对于购房者、房企均将产生实质性利好,通过降低购房者置业成本、缓解房企资金压力,有利于进一步稳定市场预期、提振购房者置业信心。

契税新政将激发新房和二手房交易市场活力

公告明确,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),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。

财政部、税务总局、住房城乡建设部有关部门负责人就上述政策答记者问表示,契税方面,将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米,并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策,即调整后,在全国范围内,对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。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,此次政策变化之一,是过去只有购买90平方米

及以下的房子,契税按1%征收,而现在购买90-140平方米的房子,只要是首套房,都可以按1%征收。对于一线城市来说,其税率可从3%下调到1%,其它城市税率从1.5%下调到1%。对于总价100万元的购房交易,一线城市契税从3万减少到1万;其它城市契税从1.5%下调到1%,下降了三分之一。政策变化之二,是对于140平方米以上的购房类型,契税税率调整为1.5%。对于一线城市来说,过去契税为3%,现在降低为1.5%,下降了二分之一。

严跃进认为,契税下调影响重大,将直接激活中大户型房子的认购,尤其是90-140平方米、140平方米以上的住房。由于税费成本减少,对居民改善型住房的需求将得到提振。此外,利好一线城市住房交易。

公告还明确,在土地增值税方面,将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整。

对此,中指研究院政策研究总监陈文静认为,近些年,随着房地产市场的持续调整,不少房地产项目的土地增值税实际税率已经明显降低,企业不少税费资金处于多缴状态,这部分资金如果不能及时退税,将增加企业的资金压力。本次将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点,有利于降低企业预期预缴的土地增值税,降低企业资金压力,对于当前稳定企业预期将带来积极影响。

增值税、土地增值税优惠政策对普通住宅和非普通住宅待遇予以统一

公告还明确,土地增值税方面,取消普通住宅和非普通住宅标准的城市,对纳税人建造销售

增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅,继续实施免征土地增值税优惠政策;增值税方面,在城市取消普通住宅标准后,对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税,原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个人销售已购买2年以上(含2年)非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。

财政部、税务总局、住房城乡建设部有关部门负责人就上述政策答记者问表示,通过明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策,降低二手房交易成本,保持房地产企业税负稳定。

陈文静表示,降低一线城市增值税税费是与取消普通住宅标准配套的政策,由于普通住宅涉及的税费主要是增值税和土地增值税,本次明确一线城市取消普通住宅标准后,与全国其他地区适用统一的增值税政策,购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税,这项政策可以明显降低一线城市增值税税费,进一步降低购房者置业成本,将助力一线城市市场继续修复。对于土地增值税免征条件,本次政策明确取消普通住宅后,纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%的,继续免征土地增值税,即这部分政策未做调整。

国海证券首席经济学家夏磊表示,房地产市场止跌回稳,关键是发挥一线城市的带动作用。一线城市作为行动的标杆,其相关住房政策调整,将有助于稳定市场预期,提升购房者市场信心,促进楼市平稳健康发展。

董道勇 王菁

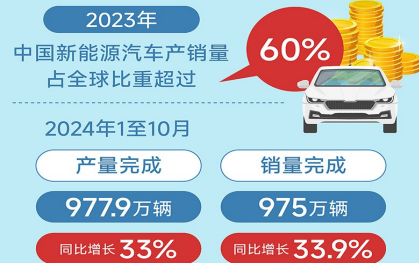
中国新能源汽车产量首破年度1000万辆



11月14日上午,2024年中国新能源汽车1000万辆达成活动在湖北武汉举行

这是中国新能源汽车产量首次突破年度1000万辆

来自中国汽车工业协会的数据显示



从2015年开始,中国新能源汽车产销量

连续9年位居全球第一

新华社发(宋博制图)

国际快讯

美国共和党守住众议院多数地位 将掌控参众两院

据新华社华盛顿11月13日电 据多家美国媒体13日测算和报道,美国共和党已赢得国会众议院超过半数席位,守住众议院多数地位。这意味着共和党将掌控国会参众两院,有利于新当选总统特朗普推行其政策主张。

根据美国国家广播公司和美国有线电视新闻网等媒体公布的测算结果,共和党已赢得众议院435个席位中的218个,这是保住众议院多数党地位所需席位。民主党已赢得208个众议院席位。目前还剩9个席位选举结果尚未出炉。

此前,共和党在参议院改选中从民主党手中夺取4个席位,掌控议席数由49个增至53个,获得新一届国会参议院中的多数地位。参议院共有100个席位,此次选举改选其中的三分之一。 记者 熊茂伶

公告

因预安排检修于11月21日9:00至15:00,影响线路涉及10kV河耀线。10kV河耀线影响用户:公变,无。专变,江苏沿海东方置业有限公司7105457857、盐城东方建设投资有限公司7105697505、江苏沿海东方置业股份有限公司7105187080(双电源,10kV河耀线侧停电)、江苏沿海东方置业股份有限公司7105248239(双电源,10kV河耀线侧停电)、盐城机电高等职业技术学校3203004004734(双电源,10kV河耀线侧停电)。

因预安排检修于11月23日8:00至13:00,开源变、新兴镇、开祥线代码(125)影响用户:袁河4#变、袁河8#变、袁河10#变、袁河3#变、袁河2#变、袁河7#变、袁河1#变、盐城停车区、国网江苏省电力有限公司盐城供电公司(充电站)。

因预安排检修于11月24

日8:00至14:00,便仓变、便仓镇、富仓线代码(184)影响用户:便仓5#变、便仓18#变、便仓12#变、便仓9#变、便仓26#变、便仓集镇13#变、集镇20#变、集镇42#变、集镇36#变、亭湖区资产经营公司2号变、盐都县华悦塑化厂。

因线路检修于11月27日7:00至10:30,涉及35kV葛武变10kV葛武大线。影响用户:公变,葛武集镇16号、葛武集镇2台区、葛武集镇11台区、葛武集镇1台区、葛武集镇10台区、葛武集镇15#台区、葛武集镇4台区。专变,葛武卫生院

3207966000754、中国电信盐城分公司3207966000758、盐城市肇基小学3207105512436、朝阳河闸站3207105648006、盐都区晨宇注塑厂3207966000742、盐城新盛环保科技有限公司320796600074。

因线路检修于11月26日

7:00至12:00,涉及35kV北龙变10kV红旗线。影响用户:公变,莘野4#公用变、莘野32#公用变、莘野27#公用变、莘野22#公用变、莘野1#公用变、莘野16#公用变、莘野3#公用变、莘野18#公用变、莘野9#公用变、莘野23#公用变、莘野16#公用变、莘野11#公用变。专变,江苏建兴高速公路有限公司3203078943658、捷达交通工程2#临时变3203002374127。

因线路检修于11月22日9:00至15:00,涉及110kV盐淡变20kV紫郡线。影响用户:公变,无。专变,人民路与南港路路灯变7104784099。

因线路检修于11月25日8:00至14:00,涉及110kV文开变10kV开文线。影响用户:公变,10kV开文线/10kV兴业线鑫业家园配电室1#、2#主变。专变,无。

查询电话:89895598

盐城经济技术开发区人民法院 拍卖公告

(2024)苏0991执2761号

盐城经济技术开发区人民法院对刘明名下的位于盐城市区人民南路26号领秀嘉园23幢701室不动产进行拍卖。上述不动产分别将于2024年12月17日10时至2024年12月18日10时止(延时除外)(一)拍;2025年1月6日10时至2025年1月7日10时止(延时除外)(二)拍;在淘宝网司法拍卖网络平台上(网址: <http://sf.taobao.com/0515/10>)进行拍卖。若第一次拍卖成交,则取消第二次拍卖。详细信息请登录上述网址浏览查询,有意者请按网站公布要求参加竞买。

二〇二四年十一月十一日