

# “国五条”细则出台 售房征20%个税

## 三年来5次调控楼市,长沙商品房均价上涨1500元/m<sup>2</sup>

中央严控房价的决心未变,3月1日晚间楼市调控“国五条”细则落地:限购升级,覆盖城市全部行政区域;房价上涨过快城市进一步提高二套房贷款首付和利率;个人出售房产从严按差额的20%征收个人所得税。

分析人士认为,“国五条”细则的出台将给刚有回暖的楼市再次带来重创,对二手房交易将带来前所未有的打击。

■记者 刘永涛 肖祖 实习生 杨盼



“国五条”细则出台,对出售自有住房按规定应征收20%个人所得税。记者 田超 摄

### 趋势

## 调控政策五次升级 长沙房价节节攀升

### 2010年1月“国十一条”

二套房贷款首付款比例不得低于40%,探索土地出让综合评标方法防“地王”频出。规范国有大企业投资房地产。

当月长沙商品房均价:4964元/m<sup>2</sup>

### 2010年4月17日“国十条”

二套房贷款首付款比例不得低于50%,暂停发放购买第三套及以上住房贷款。

当月长沙商品房均价:5064元/m<sup>2</sup>

### 2010年9月29日“九月新政”

暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款,首套房贷款比例调至30%以上,个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征收契税。

当月长沙商品房均价:5459元/m<sup>2</sup>

### 2011年1月26日“新国八条”

强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。限购加强。

当月长沙商品房均价:5761元/m<sup>2</sup>

### 2013年2月20日“国五条”

完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容。

当月长沙商品房均价:6500元/m<sup>2</sup>

数据来源:中国房地产指数系统百城价格指数、长沙市房产研究中心

## 长沙新政

## 第三套及以上住房 停发公积金贷款

记者从长沙市住房公积金管理中心获悉,长沙市住房公积金新规定3月1日起正式施行,职工购买第三套及以上住房不能使用住房公积金贷款。

记者了解到,此次长沙市出台住房公积金新规定,变化主要集中在住房公积金个人住房贷款政策。一是提高了职工申请使用住房公积金贷款须正常缴存住房公积金的年限,由此前规定的6个月变为12个月;二是提高了购买二套房申请住房公积金贷款的门槛,由此前的不限首套面积,变更为只有当首套面积在120平方米(含)以下时,才能申请住房公积金贷款,同时首付比例不低于50%,住房公积金贷款利率按同期首套住房个人贷款利率的1.1倍执行;三是停止向购买第三套及以上住房的缴存职工发放住房公积金贷款。

### 细则

#### 【房价】

各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外),要按照保持房价基本稳定的原则,制定本地区年度新建商品住房(不含保障性住房)价格控制目标,并于一季度向社会公布。

#### 【限购】

继续严格执行商品住房限购措施。已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市,进一步完善现行住房限购措施。限购区域应覆盖城市全部行政区域;限购住房类型应包括所有新建商品住房和二手住房;购房资格审查环节应前移至签订购房合同(认购)前;对拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,要暂停在本行政区域内向其售房。其他城市出现房价过快上涨情况的,省级人民政府应要求其及时采取限购等措施。

继续严格实施差别化住房信贷政策。对房价上涨过快的城市,人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求,进一步提高第二套房贷款的首付款比例和贷款利率。对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。

#### 【供地】

通知还要求,市、县人民政府应于一季度公布年度住房用地供应计划。

#### 【保障房】

2013年年底,地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

#### 【监管】

大力推进城镇个人住房信息系统建设,到“十二五”期末,所有地级以上城市原则上要实现联网,加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

### 影响

#### 【楼市】

### 新建商品房市场:“回暖”趋势将停止

上海易居房地产研究院副院长杨红旭在微博中表示,此次“国五条”细则出台对市场影响将超出预期。他认为,市场整体的活跃度将持续下降两个季度左右,住宅成交量先降温,这在二季度就会表现出来;二季度开始,房价涨幅会有所回落。

湖南省房地产业协会、湖南省房地产开发协会首席经济学家王义高表示,此次“国五条”的出台给予当前各方判断不一的市场一针镇静剂,有效消除部分猜测,对于房价的过快上涨起到了预防作用。新建商品房市场“回暖”的趋势将得到抑制。

### 二手房市场:面临前所未有的打击

比新建商品房市场更糟的是二手房市场。

目前二手房交易个人所得税征收有两种标准,能提供房屋原值的按照出售前后差额20%征收;未能提供房屋原值的,统一按照出售总价的1%征收。只有二手房交易满五年,且是唯一住房的才能免征个税。由于中介往往能帮助售房者压低真实价格进行网签,因此,按照1%的总价征收的税额,往往远低于按照差额的20%征收。

王义高认为,对自有住房转让征收所得20%的个税,这将给二手房市场带来前所未有的毁灭性的打击。

但新环境地产副总经理明宾表示,国五条的出台主要目的应该还是为了抑制投资性购房,对刚需应该还是不会带来太大的影响,而对于二手房交易征收20%的个税来说,在现实中很难操作,相关影响要等地方政策出台以后才能最终确定。

#### 【房贷】

### 二套房贷首付比例或加码

“此次楼市调控的细则,和我们预期的基本一致。”中信银行长沙东风路支行行长谢晶表示,长沙房价近来已有上涨,二套房贷的收紧,已是大势所趋。

2011年,国务院曾出台房地产调控政策,要求强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%。如今由于通知的出现,这一比例将会被提高,可能会突破60%的上限。而贷款利率,也可能进一步上涨,突破基准利率的1.1倍。

来自银行业内的声音很鲜明,“会坚决执行中央的政策,房贷规模应该会有所收紧。”招商银行长沙分行一位不愿具名的人士说。浦发、光大、兴业等银行的有关人士也有类似的表述。