

晚报记者 马健 资料图片

救楼市，财政部、税务总局公布新政

首次买90m²以下住房 契税降到1%

商业房贷利率下限降为基准利率的0.7倍 公积金利率下调0.27个百分点

据新华社电 经国务院同意，财政部、国家税务总局22日宣布，决定对个人住房交易环节的税收政策作出调整，降低住房交易税费。

降税费

两部委明确，自2008年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。

同时，为加强税收优惠政策管理，要求首次购房证明由住房所在地县（区）住建建设主管部门出具。

记者从财政部了解到，除了降低住房交易税费，国务院有关部门近期还将采取一系列措施解决广大人民群众特别是中低收入者的住房困难问题。

降利率

中国人民银行22日宣布，决定扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度，加强对个人首次购买普通住房的金融支持。自10月27日起，金融机构对居民首次购买普通自住住房和改善型普通自住房提供贷款，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%。

同时，中国人民银行还下调个人住房公积金贷款利率，其中，五年期以下（含）由现行的4.32%调整为4.05%，五年期以上由现行的4.86%调整为4.59%，分别下调0.27个百分点。汶川地震灾区居民灾后购置自住住房的贷款利率下限、最低首付比例和住房公积金贷款利率优惠政策保持不变。

增保障

此外，政府还决定加大保障性住房建设规模。加快廉租住房建设，加大实物配租力度，扩大廉租住房租赁补贴范围，推进棚户区（危旧房）改造，多渠道改善居民住房条件。

民政部会同有关部门研究制定了《城市低收入家庭资格认定办法》，已经国务院同意，近日即将下发。

此外，根据国务院部署，地方政府也可以制定鼓励住房消费的收费减免政策。

财政部有关负责人表示，上述政策的实施将有利于改善住房消费的政策环境，减轻广大人民群众特别是中低收入者的购房负担，扩大住房消费需求。

对照新政打算盘

从2008年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。

买套总价28万的住房，少交2800元契税、免交140元印花税

现状：商品房契税缴纳规定为，144平方米以下按总房价的2%缴纳，144平方米（含144平方米）以上按总房价的4%缴纳。个人印花税额

率为万分之五。没有收二手房土地增值税。

算账：这就是说，如果按照每平方米3500元、买一套80平方米的住房，总房价为28万

元，目前需要交纳契税为5600元，需要交纳印花税额140元；11月1日后则只需交纳2800元契税，少交2800元，印花税额则免除。

金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，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%。同时，下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调0.27个百分点。

20年期银行贷款每月少还143元，合计少还利息3万多元

现状：银行对个人首套住房贷款利率在基准利率的基础上上浮15%，对二套房等多套房的贷款利率在基准利率的基础上上浮10%。首次购买90平方米以下住房，首付款比例为20%。首次购买90平方米以上住房，首付款比例为30%。二套房以上首付比例为40%。

算账：依上述举例分析，如果是首套房，则

首付款需要5.6万元，没有变化；如果是二套房的话，则原来首付需要11.2万元，现在只需要首付5.6万元就可以贷款买房，首付少掏5.6万元。仍按上例计算，如果剩余房款22.4万元申请商业银行20年期按揭贷款，则首套房的贷款利率为6.35%（银行5年期以上房贷基准利率为7.47%，7.47%×0.85），按照等额本息还款法，每月需要还

款1650.36元，合计需要还贷利息172086.9元；实行新规定后，则首套房的贷款利率降至5.23%（7.47%×0.7），每月还房贷1506.91元，合计贷款利息需还137658.12元。也就是说，实行新的房贷规定后，同样的贷款条件下，每月还款额减少143.45元，合计贷款利息更是少还34428.78元。购房者的首付以及还贷负担大大减轻。

20年期公积金贷款每月少还房贷28.87元，合计少还利息6928元

现状：公积金贷款利率目前按照国家规定执行。从今年10月9日起，5年期以上公积金贷款利率调整为4.86%。

算账：继续以上述例子来说，目前郑州对购买经济适用住房和建筑面积在90平方米以

下的商品房，最高可贷款总房价的70%。如果从11月1日起，5年期以上公积金贷款利率下调0.27个百分点，则该档利率将降为4.59%。则首付款为8.4万元（280000×30%），需要使用公积金贷款196000元。在调整前，每月需要

还贷1278.4元，合计需还贷利息110816.7元；11月1日后，则每月需要还贷1249.53元，合计需还贷利息103888.38元。也就是说，11月1日调整之后，每月贷款可少还28.87元，贷款利息合计可少还6928.32元。

【本地声音】

河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为，财政部在前期国务院的会议刚开过不久，马上出台房地产新政策，相信各地政府会快速出台更大幅度的房地产救市政策，新政策的施行对于

【记者打探】

市政府第117次常务会议提出，要进一步完善房地产市场宏观调控，合理引导房地产开发与消费，合理调整税费政策，促进房地产投资和消费。对此，记者昨日从有关部门了解到，郑州市出台新的房地产市场政

给市民买房送了个大礼包

市民买房可算是送了一个大礼包，比较合算，对房地产市场应该有一定催暖作用，但考虑到各地落实政策有滞后效应，市场短期内不可能出现大的反弹。建投鑫苑销售部经理李敏认为该消息

对市场的刺激作用应该会比较大的。

顺驰不动产河南区域经理雍海涛分析，该政策对二手房市场是个大利好，但长期效果如何，还得看市场反应。

郑州房产新政最快一周内出台

策，最快一周左右就会出台，迟则在10天左右。据悉，省政府也将在近期出台新的房地产政策。

据了解，新的房地产政策首先会考虑到购房者的利益，这方面的利好也会较多。记者昨

日从市相关政府部门以及参与其中的专家学者等处了解到，目前救市草稿已拟定完毕，估计还会进行修改，在市政府正式出台之前，具体内容无法向外透露。

晚报记者 胡申兵

新闻分析

降低住房交易税费 发出保经济增长有力信号

专家表示，国家降低个人住房交易环节税收，不仅仅是一项针对房地产市场的措施，更是对国家宏观经济率一发而动全身的调整。

在我国经济增速放缓的情况下，近期房地产市场的低迷引起了政府的关注。近日召开的国务院常务会议在部署第四季度工作时提出，要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。

众多房地产业人士认为，目前房屋交易量下降，消费者持币待购，和住房交易环节税费

过多有一定关系。较高的住房交易税费并没有达到抑制投机的效果，反而增加了买卖成本，抑制了消费者的购房欲望。

一直以来，消费、投资和出口是拉动我国经济近些年快速发展的三驾马车，投资在其中扮演着非常重要的角色。而房地产开发投资占我国固定资产投资比重较大，对拉动中国经济增长具有举足轻重的作用。

财政部财政科学研究所副所长白景明表示，国家出台降低住房交易税费的政策，不能

简单地视为是仅仅针对房地产市场的调控措施，而是一种积极主动调节宏观经济的策略。

数字显示，8月份全国70个大中城市房价同比上涨5.3%，涨幅比7月低1.7个百分点，环比下降0.1%。截至目前全国已有十几个城市出台了刺激房地产市场的措施。

白景明说，楼市和资本市场对经济运行关联度很高，调整楼市可以起到四两拨千斤的作用。同时也是规范房地产交易，加快房地产市场制度建设的好机会。

在房地产业中的税收很多，此次调整的契税、印花税和土地增值税是直接涉及购房者的税种，降低这些税费将有利于改善住房消费的政策环境，减轻广大人民群众特别是中低收入者的购房负担，扩大住房消费需求。

白景明指出，作为一种减税性的调控举措，此次下调住房交易税费是我国应对全球经济动荡的积极做法，通过与货币政策协调作用，有助于保持房地产市场的稳定，促进国民经济平稳较快发展。

新华社