

# 央行、住建部、财政部 二套房贷款 二手房营业税免征期 郑州公积金新政预计

昨日,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联合发文,调整个人住房贷款政策,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,最低首付比例调整为不低于40%。业内分析:用商业贷款购买二套房首付比例降至40%,政策力度超预期。二套房首付下调政策落地,将会对市场起到极大的提振效应,一二线城市楼市将有不同程度的回暖,然而也有业内人士认为短期压力缓解,长期压力不减。

## 财政部、国税总局楼市新政

### 二手房营业税免征期限 由5年改成2年

财政部、国家税务总局30日联合发布消息,经国务院批准,我国将从2015年3月31日起调整个人住房转让营业税政策,其中个人转卖已购普通住房,免征营业税的期限由目前的购房超过5年(含5年)下调为超过2年(含2年)。

两部门表示,此次调整个人住房转让营业税政策旨在促进房地产市场健康发展。根据两部门发布的通知,调整内容包括: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。

我国目前执行的个人住房转让营业税政策自2011年初开始实施,规定个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5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;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

## 央行、住建部、 银监会楼市新政

### 政策解读

此前的地产政策松动主要是:放松限购、调整二套房贷认定、降低房贷利率、放松公积金贷款规则等。这次的措施主要是:

**1** 鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款,支持居民家庭购买普通自住房。

#### 解读

此前公积金贷款额度已有提高,但相对目前的房价和贷款需求而言仍是杯水车薪,很多人还是需要组合贷,但组合贷审批复杂、时间慢,一般交易双方很少采用,此次提出鼓励组合贷,有可能简化审批流程,加快审批速度。

**2** 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,最低首付比例调整为不低于40%,具体首付比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。

#### 解读

有房有贷的,用商业贷款购买二套房首付比例降至40%,超预期。

**3** 对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,最低首付比例为20%。

#### 解读

公积金贷款购买二套房的首付比例降至20%,符合预期。

**4** 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,最低首付比例为30%。

#### 解读

有房无贷的,用商业贷款购买二套房首付比例降至30%,超预期。

按照支持合理住房需求,下一步还有可能对交易环节税费标准以及首套房的房贷进行调整,不过北京、上海放开限购的可能性较低。

## 个人住房营业税

	调整前	调整后	
住房	不足5年	不足2年	全额征收
非普通住房	5年以上(含)	2年以上(含)	差额征收
普通住房	5年以上(含)	2年以上(含)	免征

### ■新政背景

#### 为什么接二连三发救市文件?

数据显示,今年1-2月,市场总体来说还是延续了去年的一个态势,商品房的销售面积、销售额、土地的购置面积、房屋的开工面积继续回落,待售面积继续增加。70个大中城市除个别城市以外,房价无论是环

比还是同比,绝大多数都是下降的,这说明市场还是比较低迷的。房地产资深观察人士分析称,中国楼市已连续10个月下滑,部分三四线城市甚至已没有成交量,或许正是政府决心再度维稳房地产的原因。

### ■分析预测

#### 货币政策可能继续宽松

货币政策继续宽松。央行此前有“价”无“量”的操作导致降息后利率不降反升,高企的短期利率制约了长端利率的下行和金融对实体的支持,继续降准势在必行。从时点上看,4月概率大。一是财政缴款、外占下滑需要对冲,二是城投债到期高峰临近,三是4月是两会之后政策变动的高峰期,4月25日政治局会议之前可能提前行动。

基建投资继续加码。以“一带一路”为转折点,地方政府的消极怠工有望缓解,甚至

可能掀起新一轮基建投资热潮。区域上,福建是核心,新疆、广西有可能成为关键区,陕西、江苏、甘肃、内蒙、云南等为辐射区。项目上,基础设施的互联互通最为优先。预计通向东南亚的基础设施建设率先启动,巴基斯坦瓜达尔港、斯里兰卡汉班托塔港等印度洋战略性港口或称为“一带一路”首批战略港口。中国中铁、中国铁建和中国交建三大基础设施建设与海外项目施工企业最为受益。