

楼市利好接踵而来！

近日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（以下简称《公告》），明确了与取消普通住房和非普通住房标准相衔接的增值税等优惠政策。

昨天，上海住建委、房管局、财政局和税务局四部门发文明确，将于12月1日起，取消普通住房和非普通住房标准；明确取消标准后相关个人住房交易税收事项。

记者采访了上海财经大学公共政策与治理研究院副院长田志伟、上海易居房地产研究院副院长严跃进、上海中原地产市场分析师卢文曦，解读分析新政实施，将为上海楼市带来哪些利好，在上海买房到底能省多少钱？

## 上海取消普通住房和非普通住房标准 业内专家称房地产政策进入历史最为宽松阶段

# 12月1日起， 在沪买房能省多少钱？

### 有利于房东提高售房积极性

9月底“沪七条”政策已明确，按照国家工作部署，及时取消普通住房和非普通住房标准，减少住房交易成本，更好满足居民改善性住房需求。

11月18日，上海四部门联合发布的《关于取消普通住房标准有关事项的通知》（以下简称《通知》），意味着上海将于12月1日起正式取消普通住房和非普通住房标准。至此，挂钩在普通住房和非普通住房标准之上的相关税收将面临优化空间。

卢文曦表示，本轮新政涉及到增值税、个税等相关税收标准变化，省下很多交易成本。普宅和非普宅差异弱化对大户型房源是利好，降低房东的销售成本。

作为房东而言，以一套面积150平方米，买入总价800万元，卖出总价1000万元房源，持有年限3年来计算，新政实施后无需缴纳增值税。而原政策需要缴纳增值税（1000-800）万元×5%=10万元。这样直接省下10万元增值税。

个税方面，该套房房东现在只要缴纳1000万元×1%=10万元。调整前则需要收1000万元×2%=20万元。个税也比新政实施前节约10万元。

### 个人所得税减按1%征收

此前，上海在房屋交易环节，执行差别化的个税政策，其源于2006年的政策规定。

此次《通知》明确，对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，根据《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（国税发〔2006〕108号）第三条的规定实行个人所得税核定征税，以转让收入的1%核定应纳个人所得税额。

按照上述规定，本市取消了个人转让非普通住房以转让收入的2%核定应纳个人所得税额的规定。其他个人所得税方面的政策未作调整，如对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税；居民换购住房有关个人所得税政策仍按照国家相关文件继续执行。

此项政策减负效应明显。严跃进举例说，若上海某房东出售一套1000万元总价的住房，过去个税需缴纳20万元，那现在只需缴纳10万元，持续降低了售房成本，增加了住房财产性收入。

另需说明的是，若该房东1年内，在上海换房，其还可享受个税退税的优惠政策，具体以财政部等三部门《延续实施支持居民换购住房相关税收优惠政策》文件为准。

### 购房者选择更多

根据《公告》规定，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，

按照5%的征收率全额缴纳增值税。

专家分析，这项政策效应积极明显，有力降低上海房东的售房成本。

举例来说，若某人2014年曾购置一套600万元住房，到2024年该住房价格为1000万元，其增值额约为400万元。因持有年限已超2年，故增值额约为400万元×5%=20万元。减负效应非常可观。

房东售房成本降低，也将提高挂牌和售房积极性，反过来也增加了优质二手房的挂牌，对于购房者购房选择面增加等都有积极的作用。

### 购买二套房契税减负效应明显

根据《公告》规定，12月1日起执行新的购房契税政策。

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，下同），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。

专家分析，此项政策的实施，基本覆盖了绝大多数刚性和改善型购房需求。尤其是二套房的契税减负效应明显。举例来说，对于认购1000万元总价的住房来说，新政前契税最高需30万元，新政后最低可为10万元，即直接减少20万元。

### 购房政策的黄金窗口期已开启

田志伟分析，新政对于减轻购房人的压力，增加老百姓用于消费的资金具有重要意义。不仅可以活跃房地产市场，还可以起到促进消费的作用。建议配套一些鼓励房屋装修的财税政策，装修消费是消费的大头，对于鼓励经济增长，促进家电行业的发展也具有重要意义。

严跃进表示，此次上海取消普通住房和非普通住房标准，扩大住房交易优惠税收政策覆盖面，积极支持居民刚性和改善性住房需求。上海房地产政策已进入历史最为宽松阶段，从去年“认房不认贷”政策开始，上海持续在行政、土地、金融、财税等领域调整优化政策。政策力度大、覆盖面广，有力支持刚性和改善型住房需求的释放。

购房政策的黄金窗口期已开启。叠加一系列利好的购房政策和环境，包括购房门槛低、首付比例低、房贷利率低、税费成本低等，预计政策效应将持续释放。

系列利好政策下，上海房地产市场将朝着向好的方向发展。购房需求将有持续释放的空间。10月份以来上海房地产市场的人市节奏明显加快，多样化购房需求积极释放。同时，税收优化政策虽然在12月1日正式执行，但不影响11月中下旬的房屋买卖，各类尚未申报缴纳的税费亦可享减税优惠。按照《公告》明确的执行时间，《通知》规定自2024年12月1日起施行。2024年12月1日前，个人销售、购买住房涉及的个人所得税、增值税和契税尚未申报缴纳的，符合《公告》和《通知》规定的可适用执行。

卢文曦介绍，截至11月17日，上海本月二手房成交已经达到1.5万套，且连续三周的双休日单日网签数据都破套，说明在政策推动下，市场活跃度保持得相当好。

所有利好全部兑现后，买家出手速度或会加快，二手房市场这股交易热情有望延续到年底。并且随着交易量维持在高位运行，价格有望得到巩固，加快筑底过程。

晨报记者 沙情奕