

新一轮地产新政密集落地 呵护市场进一步回温

证券时报记者 张一帆

近两日,以降税为主体的新一轮楼市优化政策,在一线城市集中落地。同时,广州等多个城市还围绕购房资格、收储等方向进一步提出细化政策。

统计数据显示,10月份房地产市场出现积极变化,11月以来重点城市新房网签成交也保持较高活跃度。分析认为,不断落地的增量政策彰显了在当前市场情况下,政府维稳房地产市场的决心,此时态度大于力度,预期后续仍有进一步宽松的可能。

一线同频彰显支持决心

11月19日晚间,深圳市住建局等三部门联合宣布,取消普通住房和非普通住房标准,对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税,按照财政部、税务总局、住建部发布的《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》(2024年第16号)有关规定执行。

深圳市住建局方面表示,此举是为贯彻落实国家工作部署,更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

取消普通住房和非普通住房标准,对于购房者而言,最直接的影响就是降低了购房者的税费负担。

有深圳中介以取消“豪宅税”来形容本次政策。过往只有购买90平方米及以下的房子契税按1%征收,如今140平方米及以下的房子,无论首套还是二套,税率均为1%。“深圳目前新房均价5.7万元,如果客户二套购买140平方米的房子,契税部分就能省近16万元。对于卖房客户,将享受非普通住房购房满两年,免征增值税等政策。”该中介告诉记者。

中原地产首席分析师张大伟认为,契税法调整惠及90至140平方米购房群体,增值税政策也主要影响改善需求,代表了政策重点瞄准改善需求,特

契税税率变化表

新政前			
房屋套数	90平方米及以下契税税率	90平方米至140平方米契税税率	140平方米以上契税税率
首套	1%	1.50%	3%
二套	1%	2%	3%
一线城市二套	3%	3%	3%

新政后		
房屋套数	140平方米及以下契税税率	140平方米以上契税税率
首套	1%	1.50%
二套	1%	2%
一线城市二套	1%	2%



图虫创意/供图 陈锦兴/制图

别是一线城市的改善购房。“政策加码鼓励改善购房,鼓励二套购房旨在鼓励消费,尤其鼓励已有居民进行改善置换,是对大户型、高端改善住宅消费的有力支持。”张大伟表示。

就在深圳发布新政前一日,上海、北京均同步发布类似政策,以进一步降低购房成本,促进购房需求释放。其实,在上海、北京、深圳发布财税优惠政策前仅仅一个礼拜,该优惠所依据的《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》刚刚发布,三城的落实速度不可谓不快。

财政部、税务总局、住建部有关负责人在公告发布时解读称,党的二十届三中全会提出,允许有关城市取消普通住房和非普通住宅标准,完善房地产税收制度,公告的发布是对相关政策如何衔接予以明确。“党中央高度重视房地

产市场平稳健康发展。”有关负责人强调。

目前,四大一线城市中仅剩广州一城尚未落地这一政策。不过在过去一周,广州各部门在楼市政策方面其实动作频频,先是宣布计划放宽落户政策,七个区或可实现购房入户,随后广州安居集团正式发布公告,将在全市范围内收购满足90平方米以下的存量商品房作为保障房。业内普遍预期,已在上海、北京、深圳落地的财税政策,后续必然在广州加速落地。

在不少分析人士看来,本轮财税政策的内容固然是实打实的让利,各大一线城市迅速的反应和整齐划一的步伐,同样值得点赞。

中银证券分析师夏亦丰认为,此时的住房交易税收调整彰显了在当前市场情况下,政府维稳房地产市场的决

心,再次明确了对于房地产的支持态度,此时下调契税的态度远远比下调多少幅度更重要。“市场不必纠结现有的下调力度,而是更应该将重点放在‘做了没’上。”夏亦丰呼吁道。

止跌回稳巩固修复势头

“10月房地产市场出现了‘阶段性回稳’,财税政策接连落地有望进一步强化市场的修复节奏,助力房地产市场止跌回稳。”中指研究院政策研究总监陈文静表示。

国家统计局新闻发言人付凌晖,以“一揽子促进房地产市场止跌回稳的措施显效,10月份房地产市场出现积极变化”来概括当下房地产市场的表现。国家统计局的数据显示,前10月全国新建商品房销售面积、销售额降幅,比

前9月分别收窄1.3和1.8个百分点,10月份当月改善幅度之大,为今年以来的首次。此外,房价跌幅指标也出现了连续5个月的收窄。

积极执行财税优惠政策,且有望明显从中受益的核心城市,正是当下牵引房地产回温的“火车头”。10月份,深圳、广州新房成交面积环比实现翻倍增长,均创下2022年以来月度新高。此外,武汉、福州、苏州等新房成交面积环比涨幅超50%,宁波、温州等同比涨幅超30%。

而从前瞻性指标来看,易居研究院研究员朱光提示,待售面积增幅指标已经连续5个月变小,和销售端数据改善是有密切关联的。“待售面积本身就是库存的一部分,这意味着房地产库存出清的窗口期开启。供求关系在四季度将朝着新的均衡方向演进。”朱光说道。

截至目前,11月以来新房网签成交继续保持较高活跃度。根据中指研究院数据,11月上半月,30个重点城市新房成交面积较10月同期增长约50%,同比增长约20%。核心城市二手房市场也保持一定热度,11月第二周,深圳、成都、杭州二手房成交套数再次创下年内周度新高。

中指研究院研究副总监徐跃进表示,从目前来看,11月新房市场销售仍将保持一定规模。同时,12月为房企业绩冲刺期,若相关增量政策继续出台,前期政策效果将能得到巩固,全国楼市销售同比降幅有望继续收窄。付凌晖认为,随着各项政策效能进一步释放,推动房地产市场止跌回稳的动能将增强,对房地产市场后期走势国家统计局保持乐观的态度。

更多增量政策在路上

在后续可预期的增量政策中,即将进入加速落地期的,应是城中村改造和危旧房改造领域。

在上周,住建部、财政部已经联合

印发通知,要求推动符合条件的项目尽快启动实施。按照通知要求,城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市,进一步扩大到近300个地级及以上城市。

陈文静告诉记者,这100万套改造体量中,部分需求有望在今年年底和2025年就转化为实际销售,并对新房销售形成实质性带动。据她测算,若按套均100平方米计算,货币化安置100万套城中村和危旧房可带动约1亿平方米住宅销售,对市场总量的贡献约为10%左右,这部分需求进入市场,有利于推动市场交易活跃度提升。

在11月8日,财政部方面还透露了回收闲置存量土地、存量商品房的政策进展。财政部部长蓝佛安表示,“专项债券支持回收闲置存量土地、新增土地储备,以及收购存量商品房用作保障性住房方面,财政部正在配合相关部门研究制定政策细则,推动加快落地。”

值得注意的是,各类政策通过创新有望形成政策合力,释放出更大的效力。

11月4日,农业发展银行广东省分行向广州市黄埔区“五村七片”城中村改造项目发放专项借款1071万元,用于收购存量商品房用作村民安置房,这是广东首笔收购存量住房用作安置房的专项借款资金,实现了坚持消化存量和优化增量的结合。

广东省住建厅相关人员表示,将加力提速推进城中村改造,用好用足专项借款收购存量住房用作安置房政策,组织更多项目采取购买存量商品房的方式解决安置住房问题,助力房地产去库存。

展望后续,惠誉博华最新发布的房地产开发年度展望报告表示,“允许专项债收购土地储备与存量商品房”政策是助力楼市消化库存、止跌企稳的重要举措,还需要久久为功。该机构认为,乐观情形下,预计2025年房地产销售面积或将回升至同比持平。

广告

投指数 投红利

邮储

稳健

投黄金 投全球

2025 公募基金 美好生活季

基金选邮储 专业更安心

邮储银行基于全市场开展量化研究和深度调研,为您挑选适合长期持有的、追求长期稳健收益的基金产品清单。万里挑一,甄选适合您的「邮」秀好基金。

风险提示:基金有风险,投资需谨慎。基金产品由基金公司发行与管理,邮储银行作为代销机构不承担产品的投资、兑付和风险管理责任。

扫码了解更多

A股股票代码: 601658
H股股票代码: 1658
客户服务热线: 95580
网址: www.psbc.com

中国邮政储蓄银行
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

绿色让生活更美好