

# 楼市宽松政策频出，到底该不该买房？

## 买不买，先来看看这份楼市政策变迁“简史”，2016春节后购房优惠不止一点点……

### 回顾·税费相关政策

#### 2016年2月19日：契税、营业税双双下调

契税：对个人购买家庭唯一住房面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

营业税：对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

#### 2015年9月24日：降低住房转让手续费

自2015年10月15日起，降低住房和城乡建设部门住房转让手续费。

#### 2015年3月30日：调整个人住房转让营业税

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）的非普通住宅对外销售的，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。

#### 点评：

记得去年“3·30”新政出台后，我市二手房市场一片欢呼声，特别是营业税免征年限由5年调整为2年，这让不少满2年但未满5年的二手房房源在交易过程中减少了一笔不小的税费，也加快了这类房源的销售。

不足一年的时间，“2·19”新政迫不及待般向我们走来，最大的改变是对“3·30”政策没有涉及到的144平方米以上的非普通住宅的契税和营业税进行了调整。按照现在的政策，购买144平方米以上的房源，契税下调了1.5%；如果是满两年以上的房产，5.6%的营业税也免交了，单是计算这一部分的税费，若一套大面积总价300万元的房产，交易过程中即可省下21.3万元。

此外，过去二套房无论多大面积均征收3%的契税，“2·19”新政调整后，90平方米以下征收1%；90平方米以上征收2%，这在一定程度上会激励改善型购房者积极购房，特别是近一两年，我市陆续有不少项目开盘，那些想卖掉旧房再买一套面积略大的换房一族，可谓迎来了难得的购房好时机。

“由于一手房只涉及到契税，而契税的调整幅度在1%—2%，因此相对而言，新政对二手房的影响将更明显，特别是一些大户型的二手房房源，”市住建局房地产市场科副科长黄锦钢表示。据介绍，过去我市流行大户型，而现在随着购房意向的转变，许多大户型房源不再受欢迎，此次政策的调整，对我市这部分大户型二手房源销售或有一定推动作用，不过也需要注意到，目前购房者多为刚需，对大户型的需求不如前几年的旺盛，因此，“2·19”新政对我市二手房市场是否会像去年“3·30”新政这样的明显刺激作用，还需静观其变。

### 回顾·首付比相关政策

#### 2016年2月2日：最低首付比下调至20%

在不实施“限购”的城市，首套房商业性个人住房贷款，在最低首付25%的基础上可再下浮5个百分点；对拥有1套住房且房贷未结清的家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付比例调整为不低于30%。

#### 2015年9月30日：最低首付比下调至25%

在不限购城市，首套房商业性个人住房贷款，最低首付比例调整为不低于25%。

#### 2015年9月1日：公积金贷款二套房首付降至20%

下调二套房公积金贷款首付比例，由原先的最低30%降至20%。

#### 2015年3月30日：二套房贷款首付比降至40%

二套房商业性个人贷款最低首付比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付30%。

#### 点评：

回顾一系列首付比调整政策，可以看到，从去年以来，市民购买首套房的商业性贷款首付比从原先的30%降至20%；二套房首付比从最初的60%降至40%；而在公积金贷款方面，首套房和二套房首付比在去年均已降到20%。

按照现在的首付比政策，以一套总价200万元的房产，采用商业性贷款为例，如果是首套房，那么首付比可以减少20万元；二套房首付比可减少40万元，无疑减轻了市民购房的首付压力。而在公积金贷款方面，在“3·30”政策出台之前，首套房90平方米以下才可享受20%的首付，二套房原则上不支持公积金贷款。

目前，位于我市飞云街道的某楼盘已开始放出购房“首付只需20%”的优惠措施，对一些刚需购房者来说，由于首付的降低可以让他们早日买上新房，因此这样的购房措施也颇具吸引力。

但与此同时，记者也了解到，在这次调整之前，我市各家银行执行的首套房首付比例多为25%或30%。由于新政要求银行业金融机构应结合各省级市场利率定价自律机制确定的最低首付比例要求，以及本机构商业性个人住房贷款投放政策、风险防控等因素，并根据借款人的信用状况、还款能力等合理确定具体首付比例和利率水平，这意味着银行可能会差异化执行首付比例，资信好的优质客户更有可能享受到首付20%的最低比例。

(下转15版)

记者 彭丽明

2016年的楼市新政来得尤其早！

继调整个人住房贷款最低首付比例、上调住房公积金存款利率之后，上周五，楼市再放大招：调整房地产交易环节的契税和营业税，该新政2月22日起执行。据悉，我市已开始按照新政执行，本周起，到税务机关申报缴纳房地产交易契税和营业税、符合新规定税收优惠条件的，均可享受优惠利率，以申报纳税时间为准。

年初的这股密集楼市政策，不禁让人回想起2015年那些频繁出台的各项楼市利好政策，无论是限购的松绑、降准降息、公积金贷款利率的不断下调，抑或是首付比的下调、二孩政策的全面放开，我们看到的是一个不断宽松的购房环境，领会到的是政府“去库存”的决心，但也听到了些许质疑的声音。

尽管“去库存”依然会面临着诸多挑战，但毋庸置疑的是，我们正逐步迎来购房的难得时机，在此，记者带你一起来回顾2015年至今的楼市利好政策，算一算这么多政策出台，购房者到底能享受多少优惠，现在买房到底是不是时候了？

