

楼市再添“税动力” 换房成本又降低



9月青岛楼市成交数据出炉 新房成交 同比环比双上涨

备受关注的“金九”楼市成绩单出炉，青岛新房共成交11488套，环比上涨21.95%，同比上涨19.42%；二手房方面，据贝壳青岛站数据统计，9月，青岛二手房成交4153套，环比下降24%，但同比去年9月提升7.8%，处于近13个月中等成交水平。9月我市陆续出台多条楼市新政提振市场，涉及限购、公积金、个人所得税、利率、信贷等，业内人士称，楼市新政效应将在“银十”继续释放，市场将逐步回暖。

分区域来看，据卓易数据统计，今年9月份城阳区新房共成交3898套，新房成交面积584251平方米，成交排名居区域第一，新房成交量占比全市新房成交总量的34%；排在第二位的是西海岸新区，新房共成交1721套，成交面积226053平方米，成交量占比全市新房成交总量的15%；胶州市排在第三位，新房共成交1557套，成交面积186990平方米，成交量占比全市新房成交总量的13.6%。紧随其后的是市北区，新房成交1424套，成交面积153223平方米。其他区市9月新房成交量均未超过1000套。

二手房方面，9月，青岛二手房成交4153套，其中，西海岸新区成交1082套排名第一，约占全市总成交量26%；市北区成交848套排名第二，约占全市总成交量20%；城阳区成交503套位列第三，约占成交总量的12%。此外，李沧区成交491套，市南区成交358套，莱西市成交208套，崂山区成交198套，胶州市成交198套，平度市成交142套，即墨市成交123套。

9月，中央层面连发新政，阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限，对换购住房缴纳个税的居民予以退税，下调首套个人住房公积金贷款利率至3.025%；地方贯彻“一城一策”“用足用好”总方针，持续调整延伸政策，限购政策等进一步松绑。本报楼市观察员认为，短期来看，地方楼市市场变化快，居民选择观望居多；长期来看，地方楼市政策不断优化延伸，降低居民置业门槛及成本，满足居民刚性需求，逐步修复市场信息，恢复市场活力。

王圣洁

青岛日报公益验房团 66988527

出售住房和重新购买住房的时间有详细规定 可向缴纳个税的税务机关申请退税

为支持居民改善住房条件，9月30日，财政部、国家税务总局发布《支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(以下简称《公告》)，明确自今年10月1日至明年年底，对出售自有住房并在现住房出售1年内内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。国家税务总局同时对明确支持居民换购住房个人所得税政策有关征管事项进行了解读，在操作层面推出细则。

专家认为，作为财政部和国家税务总局联合印发的首个财税政策，此举在近期利率、税费等多重利好叠加发酵的政策组合拳中意义突出。细则的推出在降低居民换房成本、提高房源流动性方面进一步提供支持，对市场的拉动效果将逐步显现出来。



■国庆小长假期间，我市某楼盘看房的市民络绎不绝

换购住房退税 活跃房源 新房二手房均适用

记者从国家税务总局发布信息了解到，“卖一”和“买一”需为同一城市，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。此次退税政策对新房、二手房均适用，新购住房为新房的，以网签备案的购房合同为准，新购住房为二手房的，以成交价格为准。退税政策同时明确，“卖一”和“买一”的人需直接相关，即卖房的纳税人应为新购住房产权人或产权人之一；“卖一”和“买一”间隔时间在1年内，政策执行时间自2022年10月1日至2023年12月31日。

由于二手房换房需求的交易环节比较长，退税新政的效力将在后期逐步显现。锐理青岛分析认为，退税政策会减轻换房群体的税负成本，同时退税有限定条件，需满足在2022年10月1日至2023年12月31日期间，出售住房后1年内重新购房，这会促使改善性需求加快换房进程，为房源流动性注入活跃因子，对于促进市场交易有积极作用。从国庆节期间在售房地产项目来访问

数据看，国庆节期间成为解除限购后部分热点项目销售的爆发节点。“当前针对需求端的限购限贷、房贷利率下降叠加最新的退税新政，需求端的鼓励支撑政策正在逐渐全面落地。国庆假期前6天，主城区部分热点项目来访到达五六百组，去化达到三四十套。部分近郊刚需项目通过促销手段，去化速度有所提升。但部分项目仍然延续9月下旬的销售热度，假期效应并不明显。”克而瑞青岛副总经理臧乔告诉记者。

全国性政策发力 释放需求 市场信心或加速修复

据统计，今年1-9月已有79省市放松公积金贷款政策，58城减免税费、12城放松限购、33城放松限贷。本轮政策宽松周期还出台了比较特别的政策，包括公积金“一人买房全家帮”及鼓励多孩家庭购房等。其中，今年已有超30城在公积金贷款新政中提到，明确直系亲属可提取住房公积金助力购房者支付购房款或者偿还房贷，实行“一人购房全家帮”。

值得关注的是，国庆前夕，人民银行、银保监会、财政部、税务总局四部门祭出全国性政策组合拳，向市场释放出明确信号：9月29日，

央行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。随后9月30日，财政部、税务总局发文，对出售自有住房并1年内购房的纳税人，售房已缴个税予以退税优惠。央行于同日宣布，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。此次退税新政正是组合拳内容之一。

据记者了解，限购放松后，崂山区、市北区等高品质改善项目需求得到释放，崂山区9月成交面积环比上涨54.1%。业内人士表示，中央政策对市场信心传导的力度，明显大于地方政策起到的效果。在全国和地方出台的多项政策加持下，市场信心将逐渐改善，预计市场有望加速修复。

退税细则详尽 实操性强 为政策落地提供支撑

记者梳理发现，此次退税配套细则规定细致，在退税新政时间范畴、出售多人共同持有住房退税金额计算方式、退税申请受理机构等多个方面进行了详细解读，可操作性较强。这为后期政策的全面落地提供了强大支撑。以如何确定出售住房和重新购买住房的时间为例，细则规定，出售现住房的时间，以

纳税人出售住房时个人所得税完税时间为准。新购住房为二手房的，购买住房时间以纳税人购房时契税的完税时间或不动产权证书载明的登记时间为准。税务机关将为纳税人预填上述涉税信息，纳税人可以与缴税时取得的完税证明上标注的时间进行核对。新购住房为新房的，购买住房时间以在住房城乡建设部门办理房屋交易合同备案的时间为准，纳税人可以依据房屋交易合同据实填写。

在申请受理机构方面，细则规定，纳税人享受居民换购住房个人所得税退税政策的，应当向征收现住房转让所得个人所得税的主管税务机关提出申请，也就是说，纳税人卖房时在哪个税务机关缴纳了个人所得税，就向哪个税务机关申请退税。税务部门实行不动产登记税费一窗办理制度，一般情况下，纳税人应当在本地政务服务大厅或者不动产交易大厅等场所缴纳现住房转让所得的个人所得税，因此仍应到该政务服务大厅或不动产交易大厅提起退税申请，如果当地税务机关另有规定，按照规定办理。

吕蕾

相关链接

出售多人共同持有住房的，纳税人应如何计算自己的退税金额？

对于出售多人共同持有住房或新购住房为多人共同持有的，应按照纳税人所占产权份额确定该纳税人现住房转让金额或新购住房金额。

例：小李和小马共同持有一套住房，各占房屋产权的50%。2023年1月，两人以200万元的价格转让该住房，各缴纳个人所得税2万元。同年5月，小李在同一城市以150万元的价格重新购买一套住房，小李申请退税时，其现住房转让金额为100万元(200×50%=100)，新购住房金额为150万元，其退税金额=现住房转让时缴纳的个人所得税=2万元。

同年7月，小马和他在同一城市以200万元的价格共同购买了一套住房，小马占房屋产权的40%。小马申请退税时，其现住房转让金额为100万元(200×50%=100)，新购住房金额为80万元(200×40%=80)，退税金额=(新购住房金额÷现住房转让金额)×现住房转让时缴纳的个人所得税=80/100×2=1.6万元。(假设以上均为不含增值税价格)

青岛市公安局崂山分局交通警察大队 青岛市崂山区城市管理局 通告 因供热汽改水工程施工需要，自2022年10月14日至2022年11月6日占用株洲路(海尔路-深圳路)路段部分车行道及人行道。 特此通告 2022年10月8日

青岛市公安局交通警察支队李沧大队 青岛地铁集团有限公司 通告 因青岛地铁7号线二期工程文安路站施工需要，自2022年10月7日至2022年10月30日。李沧区重庆中路(重庆中路与文安路交叉点至颐和和心理卫生医院门口)道路进行占路施工。 特此通告 2022年9月30日

中国银行保险监督管理委员会青岛监管局 关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告 中国农业银行股份有限公司青岛长江中路支行 机构编码：B00025237020099 许可证流水号：01045745 业务范围：上级行在银保监会批准的业务范围内授权办理的业务，其中需事先审批的业务须经批准后方可开办。 批准日期：2020年6月4日 机构住所：山东省青岛经济技术开发区长江中路216号 变更事由：分理处升格 电话：0532-86998285 发证机关：中国银行保险监督管理委员会青岛监管局 发证日期：2022年9月29日

中国银行保险监督管理委员会青岛监管局 关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告 中国农业银行股份有限公司青岛延安三路支行 机构编码：B00025237020097 许可证流水号：01045744 业务范围：上级行在银保监会批准的业务范围内授权办理的业务，其中需事先审批的业务须经批准后方可开办。 批准日期：2002年7月10日 机构住所：山东省青岛市市北区延安三路59号 变更事由：分理处升格 电话：0532-83639149 发证机关：中国银行保险监督管理委员会青岛监管局 发证日期：2022年9月29日

青岛经济技术开发区管委规划建设部关于港头臧、牛王庙社区拆迁改造工程(安置区)规划方案进行批前公告的通告 为加强公众参与，发挥公众在我市规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对港头臧、牛王庙社区拆迁改造工程(安置区)规划方案进行社会公告，欢迎社会各界提出意见和建议，现将有关事项通告如下。 公告项目基本情况： 建设单位：青岛市黄岛区辛安街道办事处 建设项目：港头臧、牛王庙社区拆迁改造工程(安置区) 建设地点：黄岛区淮河路北侧、团结路西 公告阶段：规划方案 公告及投票地点： 公告地点：项目建设现场、港头臧村及牛王庙村社区办公场所、黄岛区黄河西路88号青岛开发区行政服务中心一楼大厅及青岛经济技术开发区网站(http://qda.qingdao.gov.cn/) 投票地点：港头臧村及牛王庙村社区办公场所、黄岛区黄河西路88号青岛开发区行政服务中心一楼大厅 请在公告期间到上述公告地点查看项目详细介绍，并按规定填写意见和建议并到指定投票地点进行投票。意见票应附证明相关利害人身份的房地产证复印件或购房合同复印件及身份证复印件，否则意见票无效。 如需咨询可拨打电话：建设单位86890102；开发区规划建设部86989747。 三、公告时间：2022年10月15日至2022年10月21日 2022年10月12日

青岛经济技术开发区管委规划建设部关于港头臧、牛王庙社区拆迁改造工程(幼儿园)规划方案进行批前公告的通告 为加强公众参与，发挥公众在我市规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定，对港头臧、牛王庙社区拆迁改造工程(幼儿园)规划方案进行社会公告，欢迎社会各界提出意见和建议，现将有关事项通告如下。 公告项目基本情况： 建设单位：青岛市黄岛区辛安街道办事处 建设项目：港头臧、牛王庙社区拆迁改造工程(幼儿园) 建设地点：黄岛区淮河路以北、团结路西 公告阶段：规划方案 公告及投票地点： 公告地点：项目建设现场、港头臧村及牛王庙村社区办公场所、黄岛区黄河西路88号青岛开发区行政服务中心一楼大厅及青岛经济技术开发区网站(http://qda.qingdao.gov.cn/) 投票地点：黄岛区黄河西路88号青岛开发区行政服务中心一楼大厅 请在公告期间到上述公告地点查看项目详细介绍，并按规定填写意见和建议并到指定投票地点进行投票。意见票应附证明相关利害人身份的房地产证复印件或购房合同复印件及身份证复印件，否则意见票无效。 如需咨询可拨打电话：建设单位86890102；开发区规划建设部86989747。 三、公告时间：2022年10月15日至2022年10月21日 2022年10月12日

青岛市自然资源和规划局关于李沧区涑水路以北、宾川路以西戴家社区改造项目LC0604-03地块规划建筑方案进行社会公示的通告 为加强公众参与，发挥公众在我市规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》等法律、法规和政务公开的有关规定，对李沧区涑水路以北、宾川路以西戴家社区改造项目LC0604-03地块规划建筑方案进行社会公示，欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通告如下。 一、公示项目基本情况： 1.建设单位：青岛和达绣峰置业有限公司 2.建设项目：李沧区涑水路以北、宾川路以西戴家社区改造项目LC0604-03地块 3.建设地点：李沧区涑水路以北、宾川路以西 4.公示阶段：规划许可批前公示 二、公示方式：市自然资源和规划局政务网站、青岛城市展览馆公示区(东海东路78号)、项目现场 三、公示时间：2022年10月13日—2022年10月19日 其中项目现场公示时间：2022年10月17日—2022年10月19日 四、反馈方式：市自然资源和规划局政务网站、青岛城市展览馆公示区及项目现场意见箱 咨询电话：87621361

青岛市自然资源和规划局关于瑞岛路地下停车场项目规划方案进行社会公示的通告 为加强公众参与，发挥公众在我市规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》等法律、法规和政务公开的有关规定，对瑞岛路地下停车场项目规划方案进行社会公示，欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通告如下。 一、公示项目基本情况： 1.建设单位：青岛市市北区历史文化名城管理委员会 2.建设项目：瑞岛路地下停车场项目 3.建设地点：市北区瑞岛北路177号 4.公示阶段：规划方案 二、公示方式：青岛规划展览馆公示区(东海东路78号)、青岛市自然资源和规划局政务网站、项目现场 三、公示时间：2022年10月14日—2022年10月24日 项目现场：2022年10月21日 四、反馈方式：青岛市自然资源和规划局政务网站及公示现场意见箱 咨询电话：85642129

青岛市自然资源和规划局关于戴家社区改造安置区项目及幼儿园规划建筑方案进行社会公示的通告 为加强公众参与，发挥公众在我市规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》等法律、法规和政务公开的有关规定，对戴家社区改造安置区项目及幼儿园规划建筑方案进行社会公示，欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通告如下。 一、公示项目基本情况： 1.建设单位：青岛市李沧区世园街道办事处戴家社区居民委员会、青岛市李沧区城市建设管理局 2.建设项目：戴家社区改造安置区项目及幼儿园 3.建设地点：李沧区世园大道以北、宾川路以东 4.公示阶段：规划许可批前公示 二、公示方式：市自然资源和规划局政务网站、青岛城市展览馆公示区(东海东路78号)、项目现场 三、公示时间：2022年10月13日—2022年10月19日 其中项目现场公示时间：2022年10月17日—2022年10月19日 四、反馈方式：市自然资源和规划局政务网站、青岛城市展览馆公示区及项目现场意见箱 咨询电话：87621361

遗失声明 青岛大学 2022年10月11日

清算公告 经股东会决议，青岛市即墨区捷泰小额贷款有限公司解散，现已成立清算组，进入清算程序。请各债权人自本公告之日起45日内向公司清算组申报债权。 联系人：车女士 联系电话：13791841975 青岛市即墨区捷泰小额贷款有限公司清算组 2022年10月12日

高端 主流 权威 亲民 媒体合作热线 66988527 青岛市崂山区株洲路190号