

首付下调 10% 公积金政策再“松绑”

首付比例首套降至20% 二套降至30% 下调区域范围为全市非限购区域

首付20%起最高可贷96万元

今年以来各地楼市新政不断,其中围绕公积金贷款、公积金首付方面的惠民政策直接关系人们的钱袋子,“下调公积金首付比例”正是其中之一。8月28日,备受期待的青岛“下调公积金首付比例”政策正式发布。

新政明确了在青岛市非限购区域内,降低住房公积金贷款首付比例。对于购买家庭首套自住住房的,首付比例由30%降至20%;购买家庭二套自住住房的,首付比例由40%降至30%。

据了解,目前青岛市非限购区域包括:市北区(原四方区域)、李沧区、崂山区、西海岸新区、城阳区、高新区、即墨区、胶州市、平度市、莱西市。非限购区域的划定范围,按照青岛市相关规定执行并动态调整。目前非限购区域商贷首付比例首套最低为20%、二套为30%。新政实施后,青岛市住房公积金贷款与商业贷款政策更加协调匹配,保障职工贷款权益,更好满足居民刚性和改善性住房需求。

首付比例调整后,购房者可以用住房公积金贷款贷出多少“真金白银”来买房?据青岛市住房公积金中心樊海韵介绍,目前,青岛市住房公积金最高贷款额度为:借款申请人及配偶均符合申请公积金贷款缴存条件的,购买家庭首套自住住房的,贷款最高额度为80万元;购买家庭二套自住住房的,贷款最高额度为60万元;借款申请人仅本人符合申请公积金贷款缴存条件的,购买家庭首套自住住房的,贷款最高额度为50万元;购买家庭二套自住住房的,贷款最高额度为36万元;在青岛市缴存住房公积金的多子女家庭购买青岛市首套自住住房申请住房公积金贷款的,贷款额度满足首付款比例要求的前提下,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定,最高可贷至96万元。

公积金优化政策密集发布

除了下调公积金首付比例,今年8月14日,市住房公积金管理中心围绕增强政策的普惠性、针对性及便捷性,优化调整



住房公积金租赁提取政策。

优化之后,一方面,提高租房提取额度。无房职工租住商品住房的,每人每月提取金额上限由700元提高至1400元;额外提供租赁合同及发票的,夫妻双方每月提取金额上限由2500元提高至3000元。另一方面,强化“租购衔接”政策,职工购买家庭首套自住住房申请住房公积金贷款的,申贷时点一年内的租赁提取金额均可纳入贷款额度计算。

在这之前,青岛市住房公积金管理中心发布通知,在推行存量房单纯住房公积金贷款“带押过户”业务的基础上,进一步拓宽业务办理范围,开通住房公积金组合贷款“带押过户”。对在青岛市区内购买家庭首套自住新建商品房的,支持购房人及其直系亲属提取住房公积金用于支付购房首付款,政策放宽有效期延长至2024年8月31日。

据了解,在“住房消费类”的公积金提取原因中,通常公积金的一般使用原则是“先消费后提取”,通常只有在购买、建造、翻建、大修、租赁住房或老旧小区的行为发生后,才可以提取公积金。今年8

在促进房地产市场平稳健康发展方面,青岛近期政策动作频繁,公积金新政接连发布。继8月14日,青岛优化调整住房公积金租赁提取政策后,8月28日,青岛市住房公积金管理中心发布《关于调整我市非限购区域住房公积金贷款首付比例的通知》。《通知》表示,在青岛市非限购区域内,降低住房公积金贷款首付比例。业内人士认为,相比贷款额度等内容,首付比例的下调,有助于进一步降低购房成本。结合政策工具箱,将进一步提振改善性住房需求,楼市“金九银十”回暖或可期。

月份,市住房公积金管理中心创新推出“住房公积金支付”房租新模式,职工承租住房租赁企业统一管理运营的住房,租赁企业开通住房公积金支付商户服务的,职工可直接使用住房公积金支付房租,无需动用自有资金先行垫付,缓解租房者的资金压力。

全国范围来看,8月以来,多个一二线城市先后出台公积金宽松政策。本报楼市观察员李鹏飞表示,公积金提取政策的调整都是往宽松方向走,并持续在租房市场释放活力。公积金优化调整有两条线,一个是租房提取使用,另一个是购房首付,而在租房领域公积金比商业银行作用更直接,同时对激发市场活力可以起到一定的积极作用。

相关政策有望进一步叠加

随着各地住房公积金政策落地,住房公积金在有效促进住房消费、恢复房地产市场活力方面,发挥积极作用。但对于楼市来说,彻底扭转市场供需现状,还需要更多的配套政策支持。这其中,“认

房不认贷”和“存量房贷利率下调”最受关注。

日前,住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(以下简称《通知》),推动落实购买首套房“认房不认贷”政策措施。8月30日,广州成为首个官宣“认房不认贷”的一线城市。

存量房贷利率下调方面,业内人士认为“箭在弦上”。某商业银行行长助理在28日的中期业绩交流会上表示,“存量房贷利率下调势在必行,是大概率事件”,目前该行已经制定了相应的预案,但还没形成最终的方案。他表示,各个城市、各个分行不一样,很多客户的情况也不一样,都要考虑到。总体来看会在央行的指导下按照市场化、法制化的原则稳妥地推进实施。

本报楼市观察员李鹏飞认为,8月底,楼市迎来多组政策红包,监管层给出的利好政策涵盖了需求端与供给端。当前新一轮政策密集出台,“认房不认贷”正式纳入政策工具箱,未来核心城市地产政策优化可期,与个税返还、存量房贷利率调整政策组合发力,将有效降低居民购房成本,提振改善性住房需求,楼市“金九银十”回暖或可期。

吕蕾



报名方式:

1. 关注“青岛日报楼市”微信公众号,点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。
2. 加入青岛日报公益验房群,群内报名。
3. 更多问题拨打验房热线66988557。

青岛日报现推出公益验房栏目,我们将筛选有代表性的房源,由岛城专业监理机构为市民的房屋“体检”。

入选业主可获得:1. 全程免费验房服务;2. 专业验房报告。

青岛日报 楼市观察员 吕蕾



1-7月全国新开工改造城镇老旧小区4.66万个

住房城乡建设部日前发布数据显示,今年1-7月,全国新开工改造城镇老旧小区4.66万个,惠及居民795万户,按小区数计开工率达87.9%。

据了解,今年,全国计划新开工改造城镇老旧小区5.3万个,涉及居民865万户。分省看,江苏、浙江、贵州、湖南、河北、内蒙古、上海、江西、湖北9个省市全部开工。

多部委发布退税等政策 支持居民改善住房条件

为继续支持居民改善住房条件,近日,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于延续实施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》)。

《公告》明确,自2024年1月1日至2025年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售后1年内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。同日,财政部、税务总局还发布了《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》。根据公告,对出售自有住房并在现住房出售后1年内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,公告执行至2025年底。具体来看,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。

新房住宅环比上涨 上周成交量重回两千

据青岛锐理数据显示,上周(8月21日-8月27日)青岛新房住宅成交2146套,环比上涨67.66%,时隔14个周新房住宅成交重回两千套以上;成交面积约25.65万平方米,环比上涨68.86%。二手房方面,上周二手房住宅成交1034套,环比上涨7.37%,成交面积约10.08万平方米,环比上涨7.98%。

宗和

“首套房”福利来了 利好两类购房群体

此项政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用



“认房不认贷”政策来了!近日,住房和城乡建设部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(以下简称《通知》),推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施。



“认房不认贷”政策推出

《通知》提到,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。《通知》还提到,此项政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用。住建部有关负责人介绍,此项政策将使更多购房人能够享受首套房贷款的首付比例和利率优惠,有助于降低居民购房成本,更好满足刚性和改善性住房需求。

“认房不认贷”中所说的“认房”或“认贷”是银行在发放住房按揭贷款时认定是否是首套房的参考标准。“认房”是指银行在发放房贷时,参考购房家庭在当地名下实际拥有住房套数;“认贷”是指银行会根据拟购房人家庭在全国范围内是否有住房贷款记录来确定贷款比例。

目前,在全国各大城市购买首套房均可享受一定的优惠政策,无论是首套房的首付比例还是房贷利率都明显低于二套房。因此,在执行“认房不认贷”政策后,对首套房的认定标准将更为宽松,对购房者来说购

房门槛将大幅下降。

记者向我市某房产中介了解到,从我市目前市场环境来看,购买投资房的人群不多,客户多为购置刚需房或改善房。自《通知》出台后,已经有客户前来咨询青岛是否执行“认房不认贷”标准,特别是对于打算置换改善性住房的客户,对该政策的关注度比较高。

据调查,我市不少地产从业者期待“认房不认贷”能在青岛落地。在他们看来,“认房不认贷”能够释放部分购房需求,对市场起到一定的拉动作用。

“认房又认贷”仍在执行

据悉,对于个人住房贷款中住房套数的认定标准,全国各地执行的标准并不一样。德邦证券研报显示,目前包含青岛在内的共16个城市仍执行最为严格的“认房又认贷”认定标准。“认房又认贷”也就是不仅要看房家庭名下是否有房,还看房家庭是否在全国有过贷款记录,一旦有房或有贷款记录,都算作二套房,而二套房房贷利率较高,并不利于购房者购买改善性住房。

在“认房又认贷”的认定标准下,从房贷利率看,我市目前首套房房贷利率为4%,二套

房贷利率为4.8%,两者利差为0.8%。从长期来看,二套房贷相比于首套房高了不少。根据我市最新住房公积金贷款首付比例,购买我市非限购区域的首套和二套自住住房,公积金贷款首付比例分别为20%和30%,二套房首付比例比首套房高出10%,极大提高了购房者的购房成本。执行“认房不认贷”认定标准后,将大大提高购房者购房支付能力,减轻购房负担。以购买总价400万元的二套房为例,按照“认房又认贷”政策,首付30%,需要支付首付120万元,如果能“认房不认贷”,按照首套房20%的比例支付首付款,可少付40万元。

诸葛数据研究中心首席分析师王小端认为,执行“认房不认贷”的政策将利好两类购房群体:一类是常住地有一套贷款住房准备卖出房子换房的群体,另一类是在常住地外其他城市有过房贷记录但本地无房的购房客群。政策若落地,这两类客群再次购买房屋将按照首套房的房贷利率计算,可直接降低购房成本。“对市场而言,‘认房不认贷’有利于改善性需求的释放,也符合更好满足改善性合理住房需求的政策方针,提升市场活跃度,促进房地产市场平稳发展。”

李雅雯

多项个税优惠政策延长至2027年底

年终奖计税仍可“二选一”

为进一步减轻纳税人负担,财政部、国家税务总局8月28日公布了多项个人所得税相关政策。

两部门此次发布的《关于延续实施全年一次性奖金个人所得税政策的公告》(以下简称《公告》)称,居民个人取得全年一次性奖金,符合《国家税务总局关于调整个人取得全年一次性奖金等计算征收个人所得税方法问题的通知》规定的,不并入当年综合所得,以全年一次性奖金收入除以12个月得到的数额,按照《公告》所附按月换算后的综合所得税率表,确定适用税率和速算扣除

数,单独计算纳税。居民个人取得全年一次性奖金,也可以选择并入当年综合所得计算纳税。上述政策执行至2027年12月31日,这意味着,年终奖个税优惠政策将再延长4年,进一步减轻纳税人负担。专家认为,这意味着在2027年底前,纳税人仍可根据自身情况,在年度汇算时选择对自己更为有利的年终奖计税方式,以减轻税费负担。

两部门还于近日发布了《关于延续实施个人所得税综合所得汇算清缴有关政策的公告》和《关于延续实施外籍个人有关津补贴个人所得税政策的公告》。

其中提到,为进一步减轻纳税人负担,2024年1月1日至2027年12月31日居民个人取得的综合所得,年度综合所得收入不超过12万元且需要汇算清缴补税的,或者年度汇算清缴补税金额不超过400元的,居民个人可免于办理个人所得税综合所得汇算清缴。

外籍个人符合居民个人条件的,可以选择享受个人所得税专项附加扣除,也可以选择按照《财政部国家税务总局关于个人所得税若干政策问题的通知》《国家税务总局关于外籍个人取得有关补贴免征个人所得

税执行问题的通知》和《财政部国家税务总局关于外籍个人取得港澳地区住房等补贴免征个人所得税的通知》规定,享受住房补贴、语言训练费、子女教育费等津补贴免税优惠政策,但不得同时享受。外籍个人一经选择,在一个纳税年度内不得变更,此公告执行至2027年12月31日。

此外,按照《关于延续实施远洋船员个人所得税政策的公告》,一个纳税年度内在船舶航行时间累计满183天的远洋船员,其取得的工资薪金收入,未超过50%计入应纳税所得额,依法缴纳个人所得税。

宗和

财智

理财热线: 66988519

E-mail: qdqb0532@126.com

开启智慧生活

责编 李雅雯 美编 时彦丽 审读 苗玲

新闻资讯

证券交易印花税 减半征收 税收普惠导向充分体现

8月27日,财政部、税务总局发布《关于减半征收证券交易印花税的公告》(下称《公告》)。《公告》称,为活跃资本市场,提振投资者信心,自2023年8月28日起,证券交易印花税率实施减半征收。

从市场影响看,历次证券交易印花税率下调均对资本市场形成很好的提振效果。比如,2008年4月24日,证券交易印花税率由3%下调为1%,提振上证综指大涨9.29%。又如,2008年9月19日,证券交易印花税率由双边征收改为单边征收,提振上证综指大涨9.45%。同时,从税收政策效果看,调降证券交易印花税率有利于降低市场交易成本,减轻广大投资者负担,体现减税、降费、让利、惠民的政策导向。

8月专项债发行 明显提速

发行额超7月规模两倍

进入8月,新增专项债发行明显提速。Wind数据显示,8月以来,新增专项债发行174只,发行额达4767.38亿元,已是7月整月规模(1962.90亿元)的两倍多。

北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清表示,近期专项债发行提速,具有投向针对性强、力度大、重点扶持重大项目、追求专项债撬动社会资本的“杠杆效应”最大化等鲜明特征。

国家统计局数据显示,今年前7个月,基础设施投资同比增长6.8%,增速比全部固定资产投资高3.4个百分点。计划总投资亿元及以上项目(简称“大项目”)投资同比增长10.1%,增速比全部投资高6.7个百分点,对全部投资增长的贡献率比1月至6月提高5.1个百分点,显示出大项目投资带动作用增强。

辛文