

2016 年上半年房产新政回顾

◎ 转载

2016 年已经过半，回顾过去的半年，楼市不淡，政策暖风吹不断。今天，就让我们一起来回顾一下今年上半年那些影响楼市的重大政策吧！

按揭首套房首付降至 2 成

2 月 2 日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

公积金存款利率上调

经国务院同意，近日中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》，决定自 2 月 21 日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行目前为 1.50%。

降契税

2 月 19 日，财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税。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。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。本通知自 2016 年 2 月 22 日起执行。

免征营业税

2 月 22 日，财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、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）的住房对外销售的，免征营业税。本通知自 2016 年 2 月 22 日起执行

降准

中国人民银行决定，自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。此次降准，可能释放出 6000-7000 亿元的资金给市场。

营改增

3 月 24 日，财政部公布营改增细则，明确自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开“营改增”，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。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；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。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

商改租

6 月 3 日下午，国务院办公厅通过“中国政府网”发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。

推广街区制

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。

房地产广告禁止承诺学区房

国家工商总局发布《房地产广告发布规定》，从2016年2月1日开始，房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。规定中明确，房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。凡违反《房地产广告发布规定》发布广告的，处以违法所得三倍以下但不超过3万元的罚款；没有违法所得的，处以1万元以下的罚款。（刘翔/供稿）