

# 给予购房人合同成交金额1%补贴,放宽落户限制 金华楼市新政受到不少永康人关注

自年初我省定下“商品房去库存”的楼市基调后,杭州、宁波、湖州等多个城市相继出台了楼市优惠政策。据省统计局统计,我省一季度商品房销售面积一路飘红,同比增长64%。近日,金华推出购房补贴、放宽落户限制、购房学区等楼市发展九条利好政策,受到了不少永康人的关注。

□记者 黄根根

## 公积金购买非普通住房 享受普通住房同等待遇

金华市政府日前正式发布《关于进一步促进金华市房地产业平稳健康发展的通知》,在公积金贷款、购房补贴、购房落户、解决学区等方面提出九条刺激政策,其中包括一条现金补贴:政策出台后1年内购买商品住房并办理合同备案的,政府对购房人按合同成交金额的1%给予补贴。

在去年公积金异地贷款购房政策出台后,刺激了不少购房者到异地买房。此次,金华出台的新政策中规定,在使用公积金贷款额度及二套房首付比例方面,夫妻双方均正常缴存公积金的最高贷款额度为60万元,职工单方正常缴存公积金的最高贷款额度为30万元,分别比之前提升10万元和5万元。

贷款金额的提高,降低了市民购房压力。而缴存职工家庭购买非普通



住房或还清公积金贷款再次购买住房,享受购买首套普通自住房公积金贷款的同等待遇,即首付款比例不低于房价款的20%,贷款额度不高于房价款的80%。

另外,金融政策在金华落地施行。前段时间出台的一些全国性的金融支持政策只是局部落地,此次新政则标志着金融政策在金华进一步落地。居民家庭购买首套普通住房(建筑面积144㎡以下)商业贷款最低首付20%。已有一套住房且贷款未结清,再次申请商业房贷购买普通住房,最低首付30%。

## 购房落户条件放宽 学区投资两者兼得

按照新政,金华放宽农业转移人口等非本地户籍人口在金华市落户限制,进一步提升农业转移人口以及其他常住人口在金华市区购买商品住房或

长期租房的预期和需求。

按照规定,外地人买房入学更方便,非金华市区居民,自政策实施后在市区购买商品住房并落户的,按商品房所在学区入学。未落户但已申领居住证,并符合学区学校管理规定的,统筹安排入学。

“我买房主要看学区、环境和价格。”8日,去金华看房回来的我市市民胡女士说,她计划在金华购置房产。金华鼓励购房的政策出台后,她就前往看房,学区较好的几家楼盘进入了她的选择视线。胡女士计划在购房后,暂时将房屋出租出去,她认为金华房产具有投资价值。

“金华的宜居环境、学区资源依然对永康人极有吸引力,我们经常会在永康做些品牌推广。”金华市某楼盘营销经理黄威说,金华市区的楼盘价格也有竞争优势,而且永康地处金华市区“一小时经济圈”之内,注定永康成为金华房地产商的“兵家必争之地”。



## 短租市场出现 或存法律风险

□记者 黄根根

有媒体报道,杭州一对80后夫妻,把自住房整理出来挂到短租平台上接待陌生租客,月收入达2万元左右,两人辞职做起了专职房东。目前,永康也出现了这样的房东,但数量很少,且存在法律风险。

### 在线短租平台出现

将自住房以短租形式租给别人居住的情况在欧美日韩很平常,近年来也渐渐被国人所认同。由于互联网发展迅速,出现了途家网、小猪短租、蚂蚁短租、朋友家等各类在线短租平台,专门为出行者提供个性化的住宿。

“自己有几套房子,闲置着浪费,但是又不想长租给别人,怕把家具沙发电器弄得乱七八糟,于是就把房子挂到网上,短租出去,价格比长租高很多。”家住西站附近的房东小李说,他的房子是今年3月上架的,48㎡一室一厅一卫一厨的公寓,入住一晚120元。从目前的情况看,来租房子的都是外地来我市串亲戚、办事的,还有一些学生。小李认为,短租比较省事,平时基本不用管,客人走了过去打扫一下,换换被子就行,不过入住率并不高。

### 不建议将房子短租

在国内,短期房屋租赁最大的障碍是信任。短租平台不仅要保护房东的财产,以及租客的人身安全,更重要的是如何让双方完全不认识的人生活在房东的房子里。

不少人认为,目前短租市场法律和税务等其他问题还有待完善,短租市场普遍不纳税。另外,这种发源于国外的短租平台,在国内诚信体系还不完善的情况下,存在安全风险,房东不能辨识客人到底是不是持有假身份证等,自身也存在安全隐患。

相关法律人士说,这类短租房是违法的,去年杭州就有房东因为短租形式提供给住客被行政拘留,这属于变相经营旅馆业务。

## 本栏目由 四联房产冠名

打造资深房产顾问团队  
提供二手房交易免费咨询

李冬 13516981001  
李军梅 18258979597  
胡龙秋 13758972800  
肖华 15067946675  
谢海坚 13858917919  
王笑美 15058660322

# “营改增”5月1日起实施 二手房交易税负略降 我市房地产交易迎来红利释放

□记者 黄根根

“5月1日,我们地税就代征了第一例二手房交易增值税。”日前,市行政服务中心地税窗口工作人员说。“营改增”是我市经济领域改革的一件大事,四大行业全面开票,意味着减税大幕正式开启,“营改增”带来的红利开始在房地产领域陆续释放。

## 同步实施“营改增”政策

据了解,为有序推进“营改增”“零点行动”,市国税局通过“点、线、面”结合,抽调精兵强将,强化办税员的业务培训,完善了应急方案,做好了“营改增”的各个环节工作,全面落实税收优惠政策,防范征管风险。

此次全面实施“营改增”工作是今年政府工作的重要任务,涉及四大行业的众多纳税人,国税、地税部门直接承担改革任务,我市“营改增”工作已完成了全部纳税人税种的登记工作和地税系统中有票种鉴定、优惠政策备案的纳税人的备案工作以及一般纳税人的登记工作,也完成了通过税控设备的纳税人开具发票的发行工作。

## 二手房交易税负略降

对于个人来说,受“营改增”影响最大的就是二手房交易。恰逢“五一”小长假,二手房市场进入了暂缓期,“营改增”的效应尚未完全显现。不少业内人士表示,“营改增”的推行,对于买家来说能够降低成本,不过个人二手房税收政策基本是平移,从征收年限以及征收范围来看,延续了营业税优惠政策,因此对二手房市场影响并不大。

据了解,此次“营改增”施行,二手房税收总体来说保持了基本稳定略有下降,购房人保持一颗平常心正常办理手续即可。

举例而言,过去个人出售未满两年的住宅,征收营业税5%。现在改为增值税,还是5%。征收5%营业税时,如果房价是100万元,需缴纳5万元的营业税;现在如果房价还是100万元的话,应缴纳增值税 $1000000 \div (1+5\%) \times 5\% = 47619$ 元,少缴税2400元左右。因此,“营改增”后税负是减轻的,个人出售不足2年房产的交易成本有所下降。

此外,“营改增”后,房产交易中要缴纳的城建税、教育费附加等税费的

计税依据也不再包含增值税,实际缴税额较之前略有下降。

据了解,“税收平移”仅针对二手房住房,不适用商铺、写字楼等二手房物业的交易。

## 办理纳税业务流程不变

记者了解到,增值税实施之后,国家税务局暂委托地方税务局等部门代为征收二手房交易、自然人出租不动产的增值税,保持征收机关不变、征收场所不变、征收流程不变。

“营改增”后,个人的二手房交易和自然人二手房出售出租程序不变。”永康恒盛房产朱爱花说,手续并没有之前想象的那么复杂。对于个人来说,此次“营改增”试点后,二手房交易延续原营业税优惠政策,税率设计遵循了营业税税负不变的原则。

业内人士说,之前二手房“营改增”将增加购房负担的传闻不攻自破,那只不过是部分中介炒作的噱头罢了。部分购房者对增值税的相关政策不是很清楚,所以容易被引导,在购房时点上不是很理性。随着政策的明朗,二手房市场不会产生大的动荡或者价格的波动。