

財政部、稅務總局、住房城鄉建設部13日發布公告，明確多項購房稅收優惠政策，經調整後在全國範圍內，對個人購買家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面積不超過140平方米的，統一按1%的稅率繳納契稅。多位專家接受香港文匯報採訪時指出，本次財政政策力度空前，涉及3個稅種調整，對一二手房、購房者和房企均產生實質性利好，受益最大的是一線城市二套房購房者，以總價500萬元（人民幣，下同）計，將節省契稅10萬元，這將顯著降低購房者置業成本、緩解房企資金壓力，有利於進一步穩定市場預期、刺激樓市活力，促進樓市止跌回穩。

●香港文匯報記者 王珏 北京報道

《關於促進房地產市場平穩健康發展有關稅收政策的公告》明確，加大住房交易環節契稅優惠力度，積極支持居民剛性和改善性住房需求；降低土地增值稅預徵率下限，緩解房地產企業財務困難。具體包括：第一，降低契稅稅率。將現行享受1%低稅率優惠的面積標準由90平方米提高到140平方米，並明確北京、上海、廣州、深圳4個城市可與其他地區統一適用家庭第二套住房契稅優惠政策。調整後，在全國範圍內，對於個人購買家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面積不超過140平方米的，統一按1%的稅率繳納契稅。

購房不超140平米契稅降至1%

中原地產首席分析師張大偉指出，「此條受益最大的是一線城市二套房購房者。過去四個一線城市二套房全部按照3%收取契稅，調整後140平方米以內1%，140平方米以上2%，購房者最多可享受2%的契稅減免，以總價500萬元計，過去二套房契稅15萬元，新政後只需5萬。」

第二，明確與取消普通住宅和非普通住宅標準銜接的增值稅、土地增值稅優惠政策，降低二手房交易成本，保持房地產企業稅負穩定。增值稅方面，在城市取消普通住宅標準後，對個人銷售已購買2年以上（含2年）住房一律免徵增值稅，原針對北京、上海、廣州、深圳4個城市個人銷售已購買2年以上（含2年）非普通住房徵收增值稅的規定相應停止執行。

土地增值稅預徵率下限降低

據中指院測算，以北京為例，政策優化前，滿兩年非普通住宅需繳納增值稅，若現價500萬元，購買時原值200萬元，應繳增值稅為14.3萬元。政策優化後滿兩年原非普通住宅也可免徵增值稅，原應繳增值稅可全部節省。中指院政策研究總監陳文靜認為，新政可明顯降低一線城市增值稅稅費，進一步降低購房者置業成本，將助力一線城市市場繼續修復。

第三，土地增值稅方面，將各地區土地增值稅預徵率下限統一降低0.5個百分點，降低預繳稅額。58安居客研究院院長張波指出，這對於減少房企現金流壓力層面將起到一定作用，增值額未超扣除項目金額20%的免徵，這一條也適用非普通住宅，則可降低房企的開發成本，對於各類房企皆有利，尤其是大量在一二線城市布局的房企，由於原來非普通住宅佔比高，將更能得到體現。

專家：力度空前 實質性利好

廣東省城鄉規劃院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉認為，本次財政政策力度空前，對一二手房、購房者和房企均產生實質性利好，無論是降低契稅還是降低土地增值稅預徵率下限，以及城市取消普通住宅標準後對個人銷售已購買2年以上（含2年）住房一律免徵增值稅等，都是降低交易環節稅負，而且稅負成本降至歷史最低。

陳文靜表示，本次政策可降低購房者置業成本、緩解房企資金壓力，有利於進一步穩定市場預期、提振購房者置業信心。財政政策接連落地有望進一步強化市場的修復節奏，助力房地產市場止跌回穩。

三部委財稅新政 北上廣深二套房買家最受惠

內地樓市再迎好消息

多項購房降稅助減成本



內地多項購房稅收優惠新政，料可刺激樓市活力，促進樓市止跌回穩。資料圖片

楊浦稀缺一手新盤終於來了
99平~124平，精裝交付
三房四房，700万起-1388萬
楊浦中原板塊的天花板



■ 北外灘核心 619m² 空中別墅
■ #海泰北外灘 160~170米超高层建筑
■ 自带停机坪+私人定制超級豪宅
■ 建面約 363-619m² 豪華大平層
■ 刷新多項紀錄 書寫魔都豪宅傳奇



契稅調整當天，中介齊在朋友圈推大戶型或豪宅項目。網上截圖

今年以來一線城市樓市利好政策

5月17日	中國人民銀行發布三項新政：首套、二套房商業性個人住房貸款最低首付比例調整為不低於15%、25%；取消全國層面首套和二套房商業性個人住房貸款利率政策下限；下調個人住房公積金貸款利率0.25個百分點。上海、廣州、深圳、北京先後發布一攬子優化政策，降低購房門檻、調整首付比例並下調房貸利率下限。
9月24日	人民銀行、國家金融監督管理總局、中國證監會推出多項重磅政策，包括降低存量房貸利率，統一首套和二套房房貸最低首付比例，將二套房首付比例下調至15%等。
9月26日	中央政治局會議首次提出，促進房地產市場止跌回穩。
9月29日	央行同時落地四項金融支持房地產政策，涉及需求側支持的主要包括優化個人住房貸款首付比例，統一下調存量房貸利率。
9月底	一線城市紛紛出台優化房地產市場政策。其中廣州直接宣布取消住房限購措施，北京、上海、深圳通過放寬部分區域限購政策或縮短限購年限釋放購房需求。
10月13日	財政部、稅務總局、住房城鄉建設部發布公告，明確多項購房稅收優惠政策。

整理：香港文匯報記者 王珏

中介：降契稅將激活一線城市大單位及豪宅

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報道)財政部一發布購房契稅調整政策，中介馬上集體開始在朋友圈大秀豪宅、大平層、別墅等大面積戶型住宅。有中介表示，契稅調整對一些城市的影響最大，意味著大面積的高檔住宅可以流動起來了。還有買家表示，現在購買一套價值千萬元（人民幣，下同）的住宅可以省出一輛豪華車的錢。

「你可以理解為一線城市終於要取消『豪宅稅』了。」昨日，香港文匯報記者以購房者身份在詢問購房稅費問題時，上海寶山區通河板塊的一名中介稱，此前上海等一線城市，相較全國其他城市，對大面積的豪宅有著較高的稅收，因此也被認為是「豪宅稅」的一種。而此次調整，針對90至140平方米的房子、140平方米以上的房子，一線城市的契稅分別下調了2/3和1/2，這個下調力度是要大於全國其他城市的。該中介還表示：「其實我們店裏一直都藏着不少高端大戶型的房源，這些房子位置好、配套完善。但之前因為稅費高的原因，我們一直不敢重點推薦，擔心客戶壓力太大。現在政策有了調整，稅費負擔減輕了，這正是一個推廣這些房源的好時機！」

另外，昨日財政部對房屋出售的增值稅政策做了調整。政策明確，一線城市取消普通住宅和非普通住宅標準後，將和全國其他城市一樣，購買住房滿2年的即免徵增值稅。中介對此向記者表示：「對於購房者來說，這次政策調整確實帶來了實實在在的好處。首先是直接減少了，這部分成本購房者自己就能明顯感受到。其次，雖然增值稅本身是由房東繳納的，但在過去的交易中，很多房東會通過提高報價的方式，間接把這部分稅費轉嫁給購買者，所以買家實際上也承擔了一部分增值稅的負擔。現在增值稅的政策優化後，這部分成本直接省了下來，也就意味著購房者可以用更實惠的價格買到心儀的房子。」

在政策有了調整，稅費負擔減輕了，這正是一個推廣這些房源的好時機！

千萬元住宅可省一輛豪華車費用

「剛看中一套99平米的房子，按照新政算了一下契稅，立省5萬元，5萬元的話起碼夠我們家庭好幾個月的開銷費用了，真的很開心。」

上海購房者小鍾告訴記者，省下的數萬元錢雖然相較房屋總價不是很多，但若放到生活日常開銷、平時購物消費裏來看，還是很實在的一筆錢。「幾萬元可不是什麼『蒼蠅腿』『蚊子肉』，那是實打實的錢呀。」昨日契稅下調的討論在網絡上亦很激烈，有人稱若購買一套1,000萬元以上的豪宅，一線城市契稅裏起碼可以省去一部低配版本的豪華車費用。

昨日，上海浦東三林板塊某項目的一名售樓人士告訴記者，從以往售房經驗來看，小戶型去化速度總是最快的，而那些大戶型，特別是超過140平米的房型就算在其他戶型熱銷的時候，亦出了明顯差異，即去化速度較慢。「我們項目中有一款160平米的戶型，在其他城市的市場反饋非常不錯。然而，對於上海市場的剛改客群來說，這款房型的吸引力相對平平，其中一個關鍵原因可能就在於購房稅費較高，對目標群體形成了一定的阻力。」這名售樓人士認為，契稅下調後，應該可以激活這類大戶型房子的認購，這對開發商的項目去庫存亦是利好，期待11月中下旬及以後的營銷工作可以有顯著起色。

豪宅交投旺 21 BORRETT ROAD兩伙2.92億沽



長實旗下半山波老道「21 BORRETT ROAD」以招標形式售出兩伙。圖為陳詠慈。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠減息等利好因素，近日豪宅交投暢旺，昨日錄得多宗豪宅成交個案，並有大手客出擊。其中長實旗下半山波老道「21 BORRETT ROAD」以招標形式售出兩伙，單位均屬四房雙套連儲物室，包括15樓03號單位，實用面積2,193平方呎，連兩個車位，成交價1.56億元，呎價71,135元。另一宗為11樓02號單位，實用面積2,154平方呎，連1個車位，成交價1.36億元，呎價63,138元。

長實營業經理陳詠慈表示，21 BORRETT ROAD位處半山波老道高點位置，市場上同區

新供應稀缺，一直受實力買家追捧，鑒於內地富豪移居香港，以及國際投資者重投本港物業市場比例有上升趨勢，將有助帶動本港豪宅市場需求，集團將根據市場情況持續看價而沽。

海璇II獲大手客逾1.33億購2伙

新地旗下北角「海璇II」昨獲一組大手客透過招標斥資逾1.33億元購入2伙，單位分別為第1座11樓A單位連車位及第1座12樓A單位連車位，實用面積均為1,484平方呎，四房雙套間隔，成交價分別為6,637.2萬元及6,731.2萬元，呎價分別為44,725元及45,358元。

同系啟德「天璽·天」以招標形式售出6伙，成交金額由2,872.2萬至3,324.2萬元，呎價26,584至35,417元；當中呎價最高的單位為第6座(Apex Tower)40樓A單位，四房一套間隔，實用面積909平方呎，成交價3,219.4萬元，呎價35,417元。

天瀧聚吸金逾41億 今加推

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，集團牽頭發展啟德「天瀧」昨日以3,258萬元售出第3座2樓A室，實用面積1,102平方呎，三房戶，項目自上月以現樓推售以來累沽41伙，吸金逾15.8億元，全盤累售102伙，套現逾41億元，外地買家佔50%，並指該盤今日會加推單位，主要為海景戶。

其他新盤方面，宏安地產執行董事程德韻表

示，北角「101 KINGS ROAD」獲獲多宗有關項目三房戶查詢，不排除在首批單位開售前，率先推出三房招標。她續指，根據代理反映，有意選購首批單位的投資者及用家比例各佔一半。

長實夥新地合作發展的屯門青山公路「飛揚」2期推出「210天付款計劃」，買家可享基本售價4%折扣，再計及原本享有的折扣優惠後，一房及兩房戶最多可享15%折扣；三房戶則享最多17%折扣。發展商亦提供提早成交回贈2%至4%優惠。該盤於周日以價單形式發售10伙標準一及兩房戶，一房折實入場306.9萬元，折實呎價約11,538元；下周一一起以招標形式發售1伙頂層連天台特色戶。

滙都I累售403伙 部署推滙都II

泛海國際集團執行董事關錫林表示，洪水橋「滙都I」至今累售403伙，佔可售單位逾九成，套現約21億元，約九成買家屬用家。隨著外來專才陸續抵港，整體自住及投資需求將陸續增加，他表示，正積極部署推出「滙都II」應市。

興勝創建執行董事周嘉峯表示，上環「Hollywood Hill」至今累售34伙，佔項目總數約七成，套現達2.65億元，部分單位連租約發售，現時單位成交價相較2021年的成交價約有30%折讓。他又指，集團將於明年推出九龍塘豪宅項目(共有11伙)及推售葵涌工業項目，而2026年將推出元朗唐人新村低密度精品式住宅。

廖創興家族放售淺水灣道住宅地盤 市值12億



廖創興家族放售淺水灣道94號的住宅地盤。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本地老牌家族廖創興家族放售淺水灣道94號的住宅地盤，第一太平戴維斯(香港)受委託為獨家代理，公開招標轉讓該住宅地盤。該地盤面積約29,909平方呎，城規會限制面積約26,918平方呎(按地積比率0.9計算)。目前該地盤市值高達11億至12億元，每呎樓面地價約4.09萬至4.45萬元。

第一太平戴維斯大中華區行政總裁李偉文表示，近日，美國聯邦儲備局宣布將利率再次下調0.25厘，已正式開啟降息周期。此舉預計將降低利息成本，並吸引更多買家進入市場，特別是自住型買家。

該行首席執行官投資融資助理董事施家東補充，淺水灣的獨立地段一直非常稀缺，市場上近3萬方呎的海景地盤更是難得一見，受到買家及發展商的熱烈追捧。2020年，臨近的淺水灣道92號以每呎樓面地價約71,902元被資本策略購入，而旁邊的南灣道住宅官地則在2022年以每呎樓面地價約62,352元批出予爪哇。現時市場的轉讓意向價格相比過去幾年的成交明顯回落，對於自住型買家和投資者來說，是一個不錯的入市時機。