

# 內地樓市再鬆綁 滬率先取消豪宅稅

## 按普通住宅1%稅率徵所得稅 持房兩年免增值稅

11月18日，上海市住建委等四部門印發通知，取消了普宅和非普宅標準，相關樓市稅收新政也一併落地。專家指出，上海成為四個一線城市之中，首個取消普宅和非普宅標準的城市，預計其餘三個一線城市（北京、廣州、深圳）也有望取消相關標準，擴大交易稅優惠覆蓋面，從而降低住房交易成本，釋放改善性置換需求，進一步促進樓市止跌企穩。

●香港文匯報記者 王珏 北京報道

國家財政部、稅務總局、住房和城鄉建設部近日發布《關於促進房地產市場平穩健康發展有關稅收政策的公告》，明確了與取消普通住房和非普通住房標準相銜接的增值稅等優惠政策。為更好滿足居民剛性和改善性住房需求，上海市住房城鄉建設管理委、市房屋管理局、市財政局、市稅務局等四部門昨日聯合印發《關於取消普通住房標準有關事項的通知》，取消了個人轉讓非普通住房以轉讓收入的2%核定應納個人所得稅額的規定。

### 房產交易環節稅收大幅減低

上海最新政策主要包括三方面內容：一是取消個人出售非普通住宅2%的所得稅，以1%的標準核定徵稅；二是個人出售2年及2年以上住房，免徵增值稅；三是上海個人購房契稅優惠政策與全國統一。結合這幾項減稅政策，房



●有分析預料其他內地一線城市也有望跟進取消普宅及非普宅標準，擴大交易稅優惠覆蓋面。圖為廣州一個樓盤售樓處。資料圖片

產交易環節的稅收將大大降低。

例如，對於房東而言，以一套面積150平方米，買入總價800萬元、賣出總價1,000萬元的非普通住宅（持有年限3年）來計算，按原政策需要繳納增值稅10萬元，而12月1日新政實施後則無需繳納增值稅，這樣可以直接省下10萬元增值稅。個稅方面，該套房的房東現在只要支付10萬元。調整前則需要收20萬元；個稅也比政策前節約10萬元。

### 分析指有助釋放改善性置換需求

中指研究院上海分析師劉卓維指出，上海本次對稅收政策的調整，取消了個人出售非普通住宅2%的所得稅，以1%的標準核定徵稅，擴大了交易稅優惠覆蓋面，或將有助於釋放改善性置換需求。此外，增值稅政策與房屋出售關係較大，符合年限的住房免徵增值稅，大幅降

低了個人轉讓住房的交易成本，簡化了稅收流程，有利於提高二手房與新房之間的流通速度。

### 一線城市料相繼取消相關標準

上海易居研究院副院長嚴躍進也表示，根據該院統計，截至11月17日，上海二手房成交已經達到1.5萬套，連續三周的雙休日單日網籤數據都破千套，說明在政策推動下，市場活躍度保持得相當好。

他認為，上海是四個一線城市之中，首個取消普宅非普宅標準的城市，當前上海房地產政策已進入歷史最為寬鬆階段，預計其他內地一線城市也有望跟進取消普宅及非普宅標準，擴大交易稅優惠覆蓋面，有助於降低住房交易成本，釋放改善性置換需求，促進樓市止跌企穩。

香港文匯報訊（記者孔雲瓊上海報道）11月18日，上海樓市再鬆綁，宣布取消普宅和非普宅標準。香港文匯報記者採訪上海地產中介時了解到，此次新政最有利於二手次新豪宅，對非普宅的多重利好，將刺激上海豪宅市場的交易，有錢人也將會考慮置換更大的房子。有業主坦言，很想再換房一次。

「這次新政對於普通住宅影響不大，但非普宅就是大幅減稅免稅了！少說可以省個幾十萬元（人民幣，下同），多則可以省個幾百萬元。」該中介認為，新政將進一步加快豪宅的置換，對於那些有錢人來說，他們將可以更快地將原有的房子賣出，之後他們也將可以去置換更大更豪華的房子。

### 擬過戶業主慶幸趕上新政

「太好了，我4月份的近300平米的大平層，正好約定在12月底之前過戶，趕上新政，可以省一大筆稅費！」桑先生告訴香港文匯報記者，今年二季度頭開始置換房子，之所以「買賣戰線」拉得那麼長，跨度將近大半年，是因為他自己也有房子要賣出。「我原先一套180平米的房子要賣，再買進一套更大的300平米的。中介告訴我交易周期要8個月，讓我預留足夠的時間，所以才特意約定了那麼長的周期。很高興可以趕上新政，如果上半年就取消非普通住宅，我覺得交易周期肯定要大幅縮短，不用拉長那麼久的。」

不過，有人高興也有人愁，有一些購房者在網上表達了「買房買早了」的懊惱。去年底，普宅和非普宅的標準曾經調整過一次，當時上海144平米以下都是普通住宅，不少開發商亦按照這個標準造房，很多戶型都是143平米。短短一年，政策再次調整，不少人在社交媒體上表示，「當時就想買更大的房型，但考慮稅收還是買了普宅。」還有人表示：「看到取消了非普宅標準，想換更大房子的心思又動了，雖然現在買下的住宅還不滿兩年，但真的很心動，好想抓住窗口機會再置換一次。」

### 滬業主：換房心思又動了

# 三日收逾千票 北角101 KINGS ROAD加推28伙

香港文匯報訊（記者梁悅琴）宏安地產等發展北角101 KINGS ROAD自上周六開始收票以來，反應熱烈，發展商昨再加推28伙，實用面積244至434平方呎，涵蓋一房至兩房，扣除最高30%折扣，折實平均呎價約24,436元，比前日加推的26伙折實平均呎價23,393元加價4.5%，折實價576.1萬至1,108.2萬元，折實呎價23,574至25,535元。該盤已連續三日加推單位，至今已公布131伙價單。

宏安地產執行董事程德韻昨表示，項目於三天內已收逾千票，昨決定再加推28伙，涵蓋一房至兩房樓房型，主要分布於中層，更首度推出實用面積310平方呎的一房戶型。

該盤昨以招標形式售出1伙高層三房戶，單位為21樓C室，實用面積568平方呎，成交價1,590.4萬元，呎價28,000元，買家選用120天即供計劃。

### 「綫外」標售花園豪宅1.8億成交

此外，嘉里建設旗下九龍半山「綫外」昨透過招標售出第6座地下A室連裝修花園大宅，實用面積3,466平方呎，花園面積2,206平方呎，屬四房四套房另加雙工人房間隔，成交價1.8億元（包1個住宅停車位），呎價約51,933元，創下項目花園大宅成交呎價新高。

信置夥中電合作何文田加多利山「ST. GEORGE'S MANSIONS」透過招標售出第3座10樓B單位，實用面積1,839平方呎，成交價7,360萬元，呎價40,022元。

### 「天瀧」四房戶標售成交價4066萬

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，啟德「天瀧」以招標形式售出第7座11樓B

室，四房間隔，實用面積1,173平方呎，成交價4,066萬元。同系旺角「利奧坊·壹囍」亦以招標方式售出1伙頂層特色戶，單位為1座28樓D室，兩房間隔，實用面積559平方呎，連301平方呎平台及287平方呎天台，成交價1,658萬元。

### 大手客逾4293萬連掃「文曜」4伙

建灝地產旗下九龍城「文曜」獲內地投資者大手連掃4個單位及兩個車位，成交價逾4,293萬元。建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，該內地投資客大手購入「文曜」17樓及19樓的B及D單位，實用面積379至650平方呎，涵蓋一房及兩房一套梗廚連儲物室，成交價由702.3萬至約1,262.1萬元。該盤昨亦獲另一買家以約1,282.42萬元購入23樓B單位，實用面積650平方呎，屬兩房一套梗廚連儲物室間隔。



●101 KINGS ROAD 參觀示範單位人流絡繹不絕。

## 資訊

### 淄博市工商聯一行到訪西貢將軍澳工商聯

淄博市委統戰部副部長、市工商聯書記孫鋒率淄博市工商聯代表團日前訪問香港，期間拜訪了香港西貢將軍澳工商聯，就進一步加強滬港兩地經貿往來、文化和教育交流以及社團會合作展開了建設性交流。

會面期間，代表團受到香港西貢將軍澳工商聯熱烈歡迎。雙方就加強經貿合作協定後合照。



●香港西貢將軍澳工商聯與淄博市兩商會代表在簽署戰

作和社團會合作進行了重點會談，還就「淄博燒烤熱」為代表的齊文化傳承與弘揚進行了推介。作為中華文化的重要組成部分，改革、開放、包容、創新，並有着三千多年歷史的齊文化得到與會人員的高度讚譽。雙方達成共識，將在港積極傳承和弘揚齊文化，助力香港

中外文化藝術交流中心的建設。同時，雙向奔赴，共同為淄博市招商引資、招才引智以及農產品、新三樣產品的國際市場開拓加力合作。會上，淄博市溫州商會和淄博市內蒙古商會分別與香港西貢將軍澳工商聯簽署了戰略合作協定。

### 香港嶺南音樂團異域奏華樂「送炭到泰北」

早前，香港嶺南音樂團團長李志雄率領高麗麗、朱熾文、譚雯文、甄月姿、張妙嫻、李明及歌唱家徐惠芬八位老師由香港出發，幾經周折深入泰國北部滿星疊大同中學及皇太后大學漢學院實踐「送炭到泰北」的目標，為當地華人學校學生教授中國樂器。



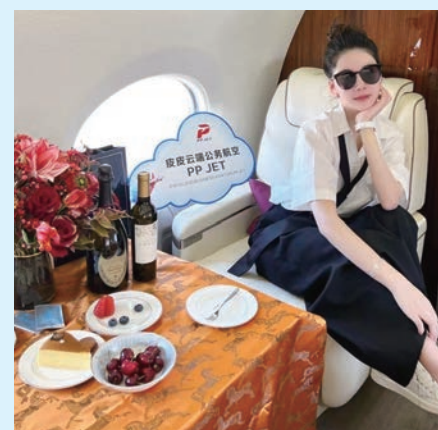
●李志雄一行與學習中國樂器的泰北學生合照。

據了解，泰北清萊美斯樂山區有近百所華文學校，其中華裔學生及教職員約有三萬人左右，他們在極為艱難的條件下，一直堅持學習

過了兩星期的密集式訓練，已經可以彈《龍的傳人》及《茉莉花》等多首樂曲。」李志雄欣喜地說。

## 皮皮雲端公務航空以中國風範國際品質成行業新標桿

隨着中國經濟快速增長，對外經貿交流不斷擴大，對國際化航空服務的需求日益增加，為公務航空領域帶來了前所未有的發展機遇。作為一家兼容中國風範與國際品質的全球公務航空一站式全服務供應商，皮皮雲端公務航空憑藉其豐富的行業經驗、優質的客戶群體及人脈關係，為客戶提供了公務航空卓越的服務和堅實的保障。



▲皮妮妮引領皮皮雲端成為公務機行業內的佼佼者。

▼皮皮雲端公務航空為客戶創造獨特的專屬體驗。

在創始人兼CEO皮妮妮帶領下，皮皮雲端公務航空自創立以來，在用戶體驗上不斷銳意創新，追求卓越。憑藉其在企業管理和創新、戰略決策、投融資等方面的深厚造詣，以及對公務機品質的追求和堅定態度，皮妮妮不斷深耕公務機行業，引領公司成為公務機行業的佼佼者。在她敏銳的市場觀察力和跨入私航領域的果斷行動下，皮皮雲端公務航空在短時間內迅速崛起，業務版圖延伸到公務機的交易與托管等高階領域。

皮皮雲端公務航空深耕安全飛行與運營管理多年，不僅滿足了客戶對舒適、便利、安全、私密性的高層次出行需求，還幫助客戶樹立了良好的企業形象。至今，公司已安全飛抵全球190多個國家和地區的900多個機場，擁有超過30萬小時的安全飛行紀錄，是國內飛行實力強大的公務機運營商之一。

在全球性業務服務方面，皮皮雲端公務航空可調配國內外公務機資源達15,000餘架，提供包機、飛機銷售、托管、醫療轉運私享旅行等相關服務，滿足全地域、全時段、全機型的客戶定制化需求。公司整合「全球包機、全球飛行服務，全國各大機場地面貴賓出行服務，

全球高端私人定制旅行服務」，為包括國內外高端人士、社會名流、500強大型企業領導人、政界知名人士等多元化客戶群體，創造獨一無二的專屬體驗。

值得一提的是，皮皮雲端公務航空以其專業的飛行管家團隊、各領域的代表性人物組成的空中顧問，為客戶打造公務航空類全球一站式服務提供了堅實的保障。在新冠疫情嚴峻期間，公司在執行最嚴機組隔離政策的情況下，保障了近1,000班國際飛行任務。儘管疫情對全球航空業造成了巨大衝擊，但皮皮雲端公務航空憑借一流的安全運行能力、強大的機組實力、專業的工程維修水平和七星級的服務品質，在疫情之下實現了逆勢增長。

展望未來，皮皮雲端公務航空將繼續以智慧驅動新產業、新業態、新模式的不斷湧現，以品牌的信心決心激發新的增長動力，以品質服務滿足持續遞增的市場需求，為全球客戶提供更加安全、舒適、便捷的公務飛行體驗。