

一线城市取消普宅非普宅标准影响几何

近日,上海、北京和深圳等地相继宣布取消普通住房和非普通住房标准。该标准取消后,消费者进行住房交易的税负将大幅降低。

业内人士认为,我国房地产市场供求关系发生新变化,改善性住房需求崛起,此时取消普通住房和非普通住房标准,回应了群众关切,降低了居民的购房成本。

消费者能获得多少实惠?

12月1日起,京沪深将取消普通住房和非普通住房标准。调整后,消费者获得了与普通住宅和非普通住宅标准相衔接的税费减免“大礼包”。

北京市民孙女士听到该消息称,“作为置换型购房者,我的买卖交易流程可以同时进行,原先要先卖后买,因为二套房要交3%的契税,现在一套房和二套房的税费都是1个点,那么就意味着交易进程可以并联。”

根据北京、上海和深圳发布的新政策,三地将适用全国统一的个人购房契税优惠政策。对个人购买家庭唯一住房,面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为140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住房,面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为140平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

“这一次政策里说的取消,实际上主要是指增值税和个税部分,以前出售住房缴纳增值税和个人所得税,对普宅和非普宅有不同的要求,现在都取消了,只要购买2年以上的,就免征增值税,只要住了5年以上并且是家庭唯一住房,就免征个人所得税。”易居房地产研究院副院长严跃进说。

严跃进说,对于首套购房群体而言,过去购买90平方米以上住房,需按1.5%缴纳契税,随着契税征税节点上调至140平方米,如今购买大两居或三居住宅则可按照1%缴纳契税,动辄就可省下数万元甚至十几万元。对于购买二套住房的群体而言,购置140平方米以内的住房契税下调了2个百分点,购置140平方米以上住房下调了1个百分点,利好更为显著。

根据政策调整,在个人出售住房增值税方面,北京、上海和深圳消费者将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。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。

此外,上海和深圳还分别取消了非普通住房以个人转让收入2%和1.5%核定应纳税个人所得税额的规定。

以上海为例,严跃进表示,在房屋交易环节,上海目前执行的是差别化的个税政策。2006年原上海市地方税务局印发《关于本市贯彻〈国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知〉的操作意见》明确,普通住房按转让收入的1%征收,非普通住房按转让收入的2%征收。当前上海取消普通住房和非普通住房标准,原来属于非普通住房的个税核定税率统一为1%。这意味着,拥有一套150平方米、单价为10万元住宅的房东,在出售该住宅时可节省个税15万元。

楼市步入“改善时代”

业内人士认为,随着经济发展和生活水平的提高,房地产市场从“有没有”转向“好不好”时代,人们更加关注住房品质、生态配套、服务设施等因素,改善性住房需求越来越旺盛。在此背景下,普通住宅和非普通住宅之间的差异在契税政策上的意义被逐步降低,取消普通住宅标准有关事项的呼声也日渐升高。

克而瑞集团董事长丁祖昱说,总体而言,京沪深等一线城市此次减免契税及增值税政策,利好中高端改善性需求置换。“对于改善性需求群体而言,整体购房成本显著下降。对于刚需群体而言,此次政策调整有利于鼓励刚需群体成为刚改群体,从而选购居住条件更好的住房。”

持续升级的改善性需求将成为未来房地产市场的主要支撑。记者近期在走访热点城市房地产市场过程中,深刻感受到人民对好房子、好社区的需求愈加强烈。

上海市民杨先生近期看中黄浦区“开城新苑”一套144.33平方米的房产,如果没有取消普宅、非普宅标准,需缴纳增值税为卖出价



与买入价差额的5%,即29.25万元。“真是天降‘礼包’,原先准备再等等看的我决定出手了,要不然对不起这么可观的减负效应。”杨先生笑着告诉记者。

严跃进说,在北上广深认购140平方米及以下住房,基本覆盖了绝大多数刚性和改善性购房需求,有力支持了居民购房消费。

记者走访发现,一些地段、周边配套和住宅品质较差的楼盘,即使在交易相对活跃的上海楼市中也是门可罗雀。如华发海上都荟,二期4月底开盘认购率仅3%、不足10组,三期9月开盘至今网签率仅7%。即使在同一地段,由于楼盘品质不一,销售情况也是冰火两重天。如同处上海嘉定新城板块,价格相近、几乎同时开盘的象屿远香湖岸前四期几

乎售罄,但相隔仅600米的大家映翠府二期去化仅22%。

“购房者对住房品质、交通配套等要求日益提升。”上海链家数据分析师任静认为,“从二手房市场来看,次新房、大面积、楼龄新的住宅在成交中的比重有所提升,居民住房改善意愿强烈显示出与新房市场一致的趋势。”

瞄准品质升级趋势 深挖住房消费潜力

对于此前房地产市场的调整,一些开发商人士认为,虽然当下部分房企遭遇阶段性流动性困难,但随着人们住房需求不断迭代升级,人们对住房已从简单的居住需求转向高品质多元化需求。此时,一线城市在税费、

金融和限购政策等方面优化楼市调控手段恰逢其时。

广东省住房政策研究中心主任李宇嘉说,取消普宅和非普宅标准这个政策是一个信号,提示我国住房升级换代的转变已经到来。这个政策的利好会持续释放,降低交易成本、促进新房二手房交易、增强买房人买大房子的意愿。房企和地方政府应当顺应这个趋势,加快推进房地产供给侧结构性改革。

“目前市场上购房需求仍然充沛,居民改善居住条件的愿望强烈。随着政策效果持续释放,市场推出更多适配好产品,购房潜力将逐步释放。”贝壳研究院首席分析师许小乐说。

专家表示,在住房产品供给方面,应根据各城市的真实需求确定土地出让指标,建立人口流入与土地供应增减匹配的“人一地”挂钩机制;鼓励企业设计更好的住房产品,调控手段从行政手段向税收等经济手段过度。

住房城乡建设部部长倪虹表示,在理念上,要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,以满足刚性和改善性住房需求为重点,努力让人民群众住上好房子。好房子的标准是绿色、低碳、智能、安全,让群众住得健康,用得便捷,成本又低,放心安心。

“好房子、好小区、好社区、好城区”是实现人们对美好生活向往的题中应有之义,也是政策持续发力的方向。

上海易居房地产研究院近日发布报告称,未来房企应重视改善住房需求,培育业绩新增长极。该机构认为,房企应积极调整发展战略,以客户为中心建造好的房子,满足多元化的住房需求。在产品创新方面,随着改善性住房需求的释放,房企应围绕客户需求对传统住宅产品不断优化,实现产品力的持续提升。

本报综合消息

帮忙“转款”就能日赚500元?

失业后,小张(化名)无所事事,又急于赚取生活费。百无聊赖的他偶然看到一则“招聘启事”,招募相关人员从事“转款”工作,日薪500。然而,所谓的“高薪”工作实则是犯罪行为,小张也因银铛入狱……这究竟是怎么回事?

帮忙转款就能日赚500元?

小张失业后,日日在网络论坛“冲浪”。在浏览网上论坛时,他看到一则“招聘启事”,称只要根据“指示”拿到他人银行卡并操作转款,就能轻松日赚五百,还包路费。

哪有这样的好事?小张虽心存疑虑,但被“高薪”冲昏头脑。于是,他心动并行动,随即联系招募者,下载了某聊天软件并在该软件上保持联络。

2023年8月15日,小张得到“指示”,从福建赶至上海市嘉定区一公交站与提供银行卡的卡主黎某碰头“赴约”。当日14时许,小张在验卡并确认资金进入黎某银行卡中后,将被害人高某转入黎某卡内的被诈骗钱款人民币4.8万余元中的近3万元转出至他人账户,余款因银行卡受限而欲至柜台取现未果。当日,小张被公安机关抓获,到案后如实供述了上述主要犯罪事实,手机等物被扣押。

构成掩饰、隐瞒犯罪所得罪

嘉定区人民法院经审理认为,被告人小张明知是犯罪所得,仍使用他人银行卡接收犯罪钱款并予以转移,其行为已构成掩饰、隐瞒犯罪所得罪。小张能如实供述,能自愿认罪认罚,可以从轻、从宽处理。结合小张自愿退出违法所得等情节,采纳公诉机关提出的量刑建议。

综上,法院以犯掩饰、隐瞒犯罪所得罪判处被告人张某有期徒刑一年,并处罚金人民币一万元,违法所得人民币七百元予以追缴,犯罪工具予以没收。目前,本案已生效。

无门槛高薪招聘背后往往是“陷阱”

上海嘉定法院刑事审判庭法官助理葛维维表示,案例中被告人根据上家指示,将电信网络诈骗的被害人转入他人

银行卡的钱款通过取现、转账等形式转移,这类“协助转款”行为是协助上游犯罪转移犯罪钱款,是电信诈骗等信息网络犯罪全链条中的重要一环。这类行为操作简单,虽然不直接参与电信网络犯罪,但社会危害性极为严重,严重侵害了被害人的财产权益,加大了公安机关对电信网络犯罪的打击难度及司法机关查明犯罪事实、追赃挽损难度。行为人为了一点所谓的报酬,协助犯罪分子转移赃款,使被害人失去几千几万乃至几十万财产。

刑法规定明知是犯罪所得及其产生的收益而予以窝藏、转移、收购、代为销售或者以其他方法掩饰、隐瞒的,构成掩饰、隐瞒犯罪所得、犯罪所得收益罪。最高人民法院、最高人民检察院、公安部《关于办理电信网络诈骗等刑事案件适用法律若干问题的意见(二)》规定:明知是电信网络诈骗犯罪所得及其产生的收益,以下列方式之一予以转账、套现、取现,符合刑法第三百一十二条第一款规定的,以掩饰、隐瞒犯罪所得、犯罪所得收益罪追究刑事责任。

本案中,被告人供述根据网络上所留联系方式联系招聘人以后,根据指示下载了聊天软件,并根据要求加入APP群聊,等候群内信息指令后行动,与提供

银行卡的人接头后将银行卡内钱款转移。其在群聊中看到的是源源不断的聊天对话,已经推断出上家指令转款的行为肯定是违法的,所转钱款肯定是赃款,但仍抱有侥幸心理,觉得不会被抓,同时也为了百元报酬,实施了协助转款行为。

此类主观上具有明知是犯罪所得或犯罪所得收益,客观上实施类似本案中的“协助转款”行为,极有可能构成掩饰、隐瞒犯罪所得、犯罪所得收益罪。

无门槛高薪招聘的背后往往是“陷阱”,让人一步步深陷。本案应当引起警醒,整个犯罪过程中,被告人有多次机会可以及时抽身止损,加入聊天群后发现有不法行为可以拒绝,上家发出指令后可以拒绝,与提供银行卡人员接头后还是可以拒绝,但被告人为了几百元所谓的薪水报酬,完成了犯罪行为。“协助转款”是对自己的不负责,为了几百元成为电信网络诈骗的帮凶,陷入牢狱之灾;是对他人的不负责,让他人损失金钱、财物;更是对司法秩序的破坏,阻碍司法机关查明事实、追缴赃款。与电信网络诈骗相关的犯罪中,最先抓获的往往是下游协助转款的人员及提供银行卡的人员,所以万不可有侥幸心理,应当警惕高薪陷阱,不参与协助转款。

本报综合消息

