

凡真财经 记录平凡生活中的真实财经故事

市场专家解读房地产税收新政：

彰显止跌回稳决心

近日,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》,税务总局发布《关于降低土地增值税预征率下限的公告》,明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策。

业内人士表示,三部门发布的房地产税收新政,旨在降低住房交易税费成本,提振市场信心,促进房地产市场平稳健康发展。当前全国房地产政策进入历史最宽松阶段,市场行情将持续向好,头部房企的业绩表现和盈利能力有望进一步改善。

政策节奏密集彰显止跌回稳决心

近日,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布房地产税收新政,就契税、增值税、土地增值税的征收做出调整。

上述税收优惠主要内容包括:一是加大住房交易环节契税优惠力度,将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米;二是统一降低各地区土地增值税预征率下限0.5个百分点;三是明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,三部门房地产减税政策出台,充分说明对房地产平稳健康发展的重视,也进一步巩固了房地产市场止跌回稳的态势。房地产减税政策意义重大,对于降低买房卖房和建房的税费成本,提振市场信心等都有积极的作用。在严跃进看来,本轮房地产宽松政策均进入到“应出尽出”新阶段,即行政政策、土地政策、金融政策和财税政策“四把斧”均已调整到位,将持续增强政策的组合拳效应,并由此开启历史上最为宽松的购房窗口期。

国泰君安证券研究所地产组研究团队表示,税务总局等部门发布多条支持房地产市场发展的税收优惠政策,涉及契税、增值税、土地增值税,除调整释放的利好外,更重要的是,密集的政策节奏彰显了止跌回稳的决心。该团队表示,新政以购房成本、交易成本的有效降低来引导需求的进一步释放,对地产销售有提振作用,且除当前可见的税收优惠外,后续部分城市普宅和非普宅标准的取消

将进一步扩大政策效力。

国盛证券也认为,本次房地产相关税收政策调整是本轮一揽子稳增长政策的重要组成部分,是稳地产的税收政策安排。

早在今年10月12日财政部发布会上,财政部部长蓝佛安表示,“叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具,支持推动房地产市场止跌回稳”“正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策”。11月8日的全国人大常委会发布会上,蓝佛安进一步指出,“支持房地产市场健康发展的相关税收政策,已按程序报批,近期即将推出”。

有利于降低成本提振市场需求

具体来看,严跃进表示,此次最受市场关注的政策是契税政策,原因在于契税是购房者直接承担的税费。

严跃进表示,契税下降有三方面积极意义:一是促进购房税费成本大幅度降低,叠加首付下调和房贷利率下调,并结合各地房价深度调整,购房者实际的购房支出压力明显减少,势必提振市场信心。二是90平方米至140平方米的物业,其减税效果最好,将利好后续房企和房东中大户型项目的出售。三是一线城市二套房的契税明显下降,直接带动一线城市购房市场的活跃。“例如,购置1000万元总价的新房,过去契税最高为30万元,而现在最低则为10万元,交易成本明显降低。”严跃进称。至于增值税税率下调,严跃进分析,除了可以促进优质二手房挂牌量的增加外,还可减轻一线城市房东售房成本。

此外,对于土地增值税税率和预征率下限的调整,严跃进认为,减税后将鼓励房企开发大户型和高品质住宅,有助于促进产品适销对路和经营活力的提升。同时,预征率的下降,减少了房企开发和经营过程中交税的负担,缓解了现金流和财务压力,也有助于房企资金状况改善,进而促进保交房等一系列工作。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,从政策内容来看,1%低契税税率优惠面积标准由90平方米提高到140平方米(无论首套还是二

套),其目的就是降低交易成本,促进改善型需求,其对新房销售的利好幅度更大;土地增值税预征率下限降低0.5个百分点,各地还可以结合实际情况对实际执行的预征率进行调整,意味着在开发商拿地 and 开工积极性降至历史低位的情况下,很多地方可能会取消预征。

“一方面,预征额本来就比较低,在最终清算周期较长的情况下,地方取消预征刺激房企拿地的积极性很高;另一方面,增值税税收收入中75%为中央财政收入,25%为地方收入,地方取消预征的积极性也很高。”李宇嘉表示,不过,取消预征并不是不征,而是推后。目前来看,尽管销售端有所好转,但政策效应从刺激销售端传导至开发拿地端的效果还未显现,也是此次政策的一个出发点。

市场行情将持续向好

展望后市,业内机构和人士认为,房地产市场行情将持续向好,头部企业的业绩表现和盈利能力也将得到改善。

严跃进直言,“当前,全国房地产政策进入到历史最宽松阶段,购房的黄金窗口期已经开启。后续市场行情和信心也将朝着积极方向发展。预计今年年底和明年上半年,供求关系将迎来一波优化的利好时机。考虑到需求上升和库存下降,重点城市供求关系和去库存周期有望朝着均衡方向演变。”

中国银河证券房地产行业分析师胡孝宇表示,此次政策或将进一步支持改善性住房需求,二手房交易成本下降有望带动存量房交易并对新房成交起支持作用。在政策的持续作用下,行业整体有望实现估值提升。头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势,市占率有望进一步提升。

海通国际认为,9月底政治局会议后,政策发力节奏和力度已发生明显变化,看好市场后阶段基本面上止跌回稳。房地产板块企业报表和盈利能力或将不同程度向好回升。

中金公司也表示,伴随着预期内政策措施不断落地,市场逐步转向观察行业基本面验证,短期内行情可能面临一定震荡,逢低加仓仍是合适策略。

(上接第一版)

二是坚持与时俱进,推动全球经济治理体系改革。坚持共商共建共享原则,不断提升全球南方的代表性和发言权,确保各国在国际经济合作中权利平等、机会平等、规则平等。推动构建开放型世界经济体系,维护全球产业链供应链稳定畅通。

三是坚持以人为本,推动解决发展失衡问题。世界繁荣稳定不可能建立在贫者愈贫、富者愈富的基础上,各国共同发展才是真发展。要走以人为本、发展更加平衡、机会更加均等的经济全球化之路,让不同国家、不同阶层、不同人群共享发展成果。

习近平强调,过去30年,亚太地区经济保持了强劲增长,创造了举世瞩目的“亚太奇迹”。亚太的成功源于我们始终致力于维护地区和平稳定,始终坚持真正的多边主义和开放的区域主义,始终顺应经济全球化大势、坚持互利共赢和相互成就。亚太地区要继续做推动经济全球化的火车头,守正创新,擦亮开放亚太、包容亚太的金字招牌,打造绿色亚太、数字亚太的新招牌,推动构建亚太命运共同体,打造亚太发展的下一个“黄金三十年”。

习近平指出,中国共产党二十届三中全会对进一步全面深化改革、推进中国式现代化作出系统部署,中国将全面深化改革,继续为全球经济注入强劲动能。中国有充足信心实现今年经济增长目标,继续发挥世界经济增长最大引擎作用。中国将推动高质量发展,因地制宜发展新质生产力,推进高质量共建“一带一路”,继续引领世界经济提质增效。中国将坚定不移走绿色发展之路,继续为全球绿色转型提供重要动力,为全球应对气候变化作出重要贡献。中国将建设更高水平开放型经济新体制,出台更多自主开放和单边开放政策,扩大面向全球的高标准自由贸易区网络,继续和世界分享中国发展机遇。

习近平强调,中国的发展离不开亚太,也将进一步造福亚太。只要我们践行开放联通精神,太平洋就能变为促进繁荣增长的通途。让我们加强团结合作,共迎全球性挑战,为推进世界共同繁荣、开创人类更加美好未来汇聚更大合力。

让优质均衡教育惠及每一个孩子

(上接第一版)

近三年,全市义务教育段学校符合交流条件教师数3200人,实际交流教师数1312人,占比为41%,其中骨干教师571人(不含校级干部),占交流教师数的43.5%。

“小改造”提升“大幸福”
为学生创造更好的教育环境

走进佛堂镇第二小学,一年级学生正在学校的“小勇士”攀岩广场尽情攀爬,嬉笑声、呐喊声此起彼伏,好不热闹。

这些学生正在老师的带领下学习攀岩。老师一边讲解一边示范,学生很快就掌握攀爬要领,一个个摩拳擦掌跃跃欲试。为了让攀岩课程更普及,今年暑假,佛堂镇第二小学因地制宜把孩子们喜欢爬的树和楼梯进行斜面改造,既保证安全又满足了孩子的攀爬需求。

今年以来,义乌各学校聚焦提升师生的获得感、幸福感,积极谋划“小改造”“小项目”,从学校运动场地优化、特色项目开发等方面入手,不断优化校园环境,丰富校园文化内涵,提升学校办学水平。

为了优化运动场地,徐江小学的老师利用休息时间,在学校两栋教学楼间的一处空地上铺设了组合式运动地板。运动场地的软化提升,为学生课间活动提供了更安全、舒适的环境。

除了对日常的活动室进行改造之外,佛堂镇状元里小学还对原有的心理咨询室进行升级改造。在状元里小学心理咨询室,记者看到室内功能齐全,配备了专业的心理健康辅导系统、沙盘游戏,还专设了个体辅导室、图书阅览区,为全校师生提供全方位的心理健康教育、咨询服务。

把“获得感”作为检验“刻度尺”
扎实办好系列教育民生实事

义乌所有学校常态化推行“校领导陪餐制”,学校巧设“上下学接送区”解决孩子接送难题,全面推进“舒心躺睡”工程……近日,我市教育民生实事频频受到社会关注和点赞。

面对多样化需求,增进教育民生福祉意味着不仅要解决“有学上”的问题,更要解决“上好学”的问题。“获得感”,成为义乌检验教育民生工作的“刻度尺”。

中午饭点,校领导当好学生的“饭搭子”已成为常态。“陪孩子吃饭很幸福,我可以第一时间了解孩子们对餐厅饭菜满不满意。”稠州小学校长余悦森说,“一所有温度的学校,校长和孩子的心是在一起的。”义乌早在2019年便全面建立了“校长陪餐制”,多年来一以贯之。如今,这一暖心举措已在城乡校园开花。

此外,为了让孩子睡个好觉,义乌自2021年起率先在全省启动学生午休躺睡改革,累计投入1400余万元采购午睡设施,全面营造安全、舒适、健康的校内午休环境,实现从“趴睡”到“躺睡”、从“睡得够”到“睡得好”的实质性提升,惠及约16.5万名学生。

办好教育民生实事,加快义务教育优质均衡发展,义乌不断提升办学条件,打造学校“硬实力”,让更多孩子享受到优质的教育资源和温馨的教育服务。

本版未署名文章由凡真工作室主笔

本版观点仅供参考不构成投资建议

住房交易税收新政公布

契税、增值税双降

2024年11月13日,财政部、税务总局、住房城乡建设部对外公布多项促进房地产市场平稳健康发展的税收政策,自2024年12月1日起执行。此次住房交易税收新政对购房者将有何影响?一起来看↓

契税优惠政策

将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米

北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套房契税优惠政策

调整后

在全国范围内		
个人购买	≤140平方米	>140平方米
家庭唯一住房	1%	1.5%
家庭第二套住房		2%

2024年12月1日后

个人购买住房申报缴纳契税的以及

2024年12月1日前购买住房但于2024年12月1日后申报缴纳契税的

符合新发布公告规定的可按新发布公告执行

举例来说

购买北京一套100平方米第二套房的购房者,总价500万元,过去契税为3%也就是15万元,新政策后将按照1%收取,也就是5万元,可以减少10万元

增值税优惠政策

在有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后

对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税

原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个人销售已购买2年以上(含2年)非普通住宅征收增值税的规定相应停止执行

2024年12月1日前

个人销售住房涉及的增值税尚未申报缴纳的

符合新发布公告规定的可按新发布公告执行

举例来说

北京一套160平方米的二手房,虽然房产持有已经超过2年,但因为是非普通住宅,所以需要缴纳差额增值税。但如果取消普通住宅与非普通住宅划分,那么这部分税费将节省

■A股点评

截至11月15日15时,上证指数报3330.73点,当日下跌1.45%,当周跌幅为3.52%;深成指报10748.97点,当日下跌2.62%,当周跌幅为3.7%;创业板指数报2321.59点,当日下跌3.91%,当周跌幅为3.36%。

当周,大盘股、指标股表现不佳,市场热点不多,板块切换迅速,使得指数形成不了向上的凝聚力。

证监会发布市值管理指引,推动市场合理估值,切实提升投资者回报。

上海、江西、四川等地近期相继出台支持上市公司并购重组的相关政策或举办相关活动,试图通过推动并购重组、促进企业做优做强,以上市公司高

■期货点评

当周期货市场,绝大多数商品下跌。金融期货回调,国债期货小幅上升。具体看,苹果、塑料、白糖、碳酸锂等涨幅领先,涨幅不多,铝、沪锡、黄豆、铜、瓶片、黄金、合成橡胶等跌幅居前。金融期货方面,IF、IH、IC、IM相比于上周,全部下跌,国债期货五年债、十年债、三十年长债小幅上升。

工业硅价格持续低迷,专业人士表示,主要是行业供需双弱所致。当前,工业硅现货市场供给收缩,需求低迷,现货价格也难有起色,虽然西南地区挺价,但市场接受程度较低,工业硅期货盘面随之维持低位震荡。

国家统计局公布,10月规模以上工

控制仓位 回避波动风险

质量发展带动区域经济高质量发展。进入11月,A股市场并购重组动作频频,多家上市公司相继披露并购重组进展最新公告。数据显示,今年以来,资本市场并购重组进入活跃期,A股上市公司并购案例数量同比大幅增长超过80%。值得注意的是,国有控股上市公司在并购重组市场中表现抢眼,成为并购重组的主要参与者。

近期多家外资机构纷纷乐观预期中国经济增长,并表示看好中国资产前景,上调中国股票评级。

兴业证券认为,预计后续会继续加大宏观调控,用足用好一揽子增量政策后,四季度经济回升向好仍是大概率。策

多数商品下跌 工业硅低迷

业增加值同比增长5.3%,主要经济指标回升明显。

中国人民银行进行9810亿元7天期逆回购操作,资金面短期波动可控,市场预计11月或降准。前十个月新增信贷16.52万亿元,10月末M2同比增长7.5%。

金价回调,但后市仍被看好。随着美国大选结束,不确定性逐渐消退,黄金价格回调。业内人士指出,本轮“特朗普交易”相较于2016年更为前置,黄金的回调主要受到美元走强及避险情绪减弱的影响,不少避险资金转向新的投资方向,使得金价短期承压。

美联储主席鲍威尔发声,经济强劲,不需要匆忙降息。他表示,经济的强

略上,对机构、活跃资金风格演变保持跟踪,适当控制仓位,配置上趋于均衡,回避高标热门股的波动风险。

长江证券义乌营业部的看法是,周五沪深两市成交额约1.86亿元,相比上一个交易日缩量79亿元,成交额基本持平。香港恒生指数冲高回落,下跌0.05%。

汇率方面,人民币有所企稳,鉴于中美利差处于历史极值,周五依旧出现了股债双杀的局面。从全球视角看,这波汇率、权益、债市下跌,并非单独现象,日本、韩国、欧洲等国家和地区也是如此。这波下跌的主要逻辑是特朗普胜选后,基于美元资产的美股等在全球范围内对资金虹吸的结果。

特约记者 杨庆文

让认知链接财富

让财富创造生活

现场发布的为准

最终以彩票中心以下彩票公告

中国体育彩票浙江省20选5第24307期开奖公告

开奖日期:2024年11月16日 本期销售金额:172272元

本期开奖号码:02 07 08 10 11

本期出球顺序:10 02 11 07 08

本期中奖情况

奖级	本地中奖注数(注)	单注奖金(元)
一等奖	4	8459
二等奖	388	50
三等奖	6235	5

0.00元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2025年1月15日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

中国体育彩票排列5第24307期开奖公告

开奖日期:2024年11月16日 本期全国销售金额:21836354元

本期开奖号码:5 8 2 1 6

本期中奖情况

奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)	应派奖金合计(元)
一等奖	90	100000	9000000
合计	90	/	9000000

10415349.20元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2025年1月15日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

中国体育彩票排列3(浙江省)第24307期开奖公告

开奖日期:2024年11月16日 本期全国销售金额:43721196元

本省(区、市)销售金额:3788276元

本期开奖号码:5 8 2

本期中奖情况

投注方式	全国中奖注数(注)	本地中奖注数(注)	单注奖金(元)
直选	9337	873	1040
组选3	0	0	346
组选6	39995	3071	173

44556887.64元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2025年1月15日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

中国体育彩票超级大乐透第24133期开奖公告

开奖日期:2024年11月16日 本期全国销售金额:34019764元

本期开奖号码:10 08 22 29 14 04 06

本期出球顺序:08 10 14 22 29 04 06

本期中奖情况

奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)	应派奖金合计(元)
一等奖	6	10000000	60000000
二等奖	1	800000	800000
三等奖	105	148951	15639855
四等奖	28	119160	3336480
五等奖	249	10000	2490000
六等奖	858	3000	2574000
七等奖	22768	300	6830400
八等奖	29241	200	5848200
九等奖	51561	100	5156100
合计	890346	15	13355190
合计	8831505	5	44157525
合计	/	/	167387750

939926813.87元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2025年1月15日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

关爱未成年人

关爱下一代成长 保护青少年权益