

楼市新政实施 石家庄房产交易活跃



根据财政部、税务总局、住房城乡建设部日前联合发布的《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，房地产市场税收新政自2024年12月1日起开始执行。记者日前走访石家庄主城区的一些售楼处和房产中介机构发现，前来咨询、看房的人数明显增多，购房者信心不断提振。业内人士表示，近期，石家庄新房和二手房交易量进一步增长，市场交易持续活跃。

□本报记者 李小白



现场：房产交易迎来集中办理

记者日前走访石家庄主城区的一些售楼处和房产中介机构发现，前来看房、选房、签约的购房者明显增多，人们购房意愿持续提升，房地产市场显现出积极信号。

12月1日下午，记者在石家庄新华区某楼盘营销中心了解到，最近前来买房的到访人数和签约数量均有显著提升。据该营销中心的负责人介绍，近两周的双休日，他们所有的置业顾问一整天都在忙，有的甚至还要加班。近两周的意向签约数量较之前一段时间相比增长了两倍以上，案场到访量也较之前的两周相比呈现了翻倍，人们购房的意愿明显增强。

而在一些房地产中介门店，近两个周末的工作也十分繁忙。12月1日当天，在石家庄长安区某房产中介门店准备过户的余先生说，他在11月20日买了一套125平方米的三居室。“知道房产交易税费下调了之后，我就一直等，政策落地后，我办理过户手续所缴的税费降了不少。”

据了解，最近一段时间，像余先生这样的购房者不在少数，税费减征政策，吸引了很多改善型购房者的客群积极入市。据某房产中介的一名置业顾问介绍，由于12月1日契稅下调正式实施，他们门店的人员主要精力是在准备11月份签约、12月1日以后需要办理过户手续的客户资料，因此，接下来办理过户的客户相对较为集中。

新政激发市场活力的同时，相关部门也做出了积极响应。12月1日，石家庄市房产交易中心启用新版《石家庄市商品房买卖合同》，出台了一系列的选房、交易、办证等便民举措。购房者可以“一站式”申请办理房屋抵押、过户登记、税费缴纳、产证打印等相关业务。

据了解，10月，石家庄市新建商品住房成交面积为56.4万平方米，环比上涨21.7%；11月，石家庄市新建商品住房成交面积为64.8万平方米，环比上涨14.9%。业内人士表示，目前，楼市利好政策效应的持续显现，加之市场预期的逐步改善，使得石家庄市新房销售呈现出稳定增长的趋势。

影响：进一步激发购房者的买房意愿

根据相关公告，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%的税率征收契稅；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契稅。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%的税率征收契稅；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契稅。

增值税方面，在城市取消普通住宅标准后，对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税。此次新政明确取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅，继续实施免征土地增值税优惠政策。

此次新政优化了相关税收政策，促进住房交易环节成本的降低，激发了购房者的买房意愿。石家庄市房地产业协会有关负责人表示，新政的实施将推动房地产市场的健康发展，有助于缓解房地产市场供需矛盾。此外，新政的实施还将有助于推动房地产市场的转型升级和高质量发展。

新政实施以来，石家庄新房、二手房市场都呈现稳步回升态势。此外，房地产开发企业在户型、物业服务等方面不断提升产品力，也释放了购房者的改善性需求。石家庄市房地产市场研究中心秘书长吴英帅表示，随着利好新政的持续发力，以及开发商促销和购房者年底入手需求的多方面推动下，预计今年年底市场仍将保持一定热度。另外，12月份石家庄市中心城区将有多个重磅地块项目陆续入市，当前的积极行情将持续到今年年底。

提醒：房产契稅、增值税怎样申请办理

关于契稅申请办理流程。首先是准备材料：首次购房，需要提供家庭住房诚信保证书、首套房证明、购房合同及发票、购房人身份证原件及复印件；非首次购房，需要提供购房合同及发票、购房人身份证原件及复印件。

其次是提交申请：纳税人申请享受税收优惠的，应当向主管税务机关提交家庭成员信息证明和购房所在地的房地产管理部门出具的纳税人家庭住房情况书面查询结果。具备部门信息共享条件的，纳税人可授权主管税务机关通过信息共享方式取得相关信息；不具备信息共享条

件，且纳税人不能提交相关证明材料的，纳税人可按规定适用告知承诺制办理，报送相应的《税务证明事项告知承诺书》，并对承诺的真实性承担法律责任。

关于增值税申请办理流程。预缴申报：异地销售不动产、异地出租不动产、异地提供建筑服务的单位或个体工商户，以及销售自行开发房地产项目的房地产开发企业，在不动产所在地、建筑服务发生地进行增值税预缴申报。

一般纳税人申报：增值税一般纳税人申报包括填写相关附表一和附表二，附表一为必填，附表二为选填。录入数据后，系统会自动汇总附表信息到主表。如果为电力行业，还需填写电力企业增值税进项和销项传递单；如果为油气田企业，并且税款有跨区分配的，还需进行相应的操作。

需要注意的是，契稅申请确保所有材料齐全，避免因材料不全导致办理时间延长或产生不必要的麻烦；增值税申请注意纳税期限必须一致，避免因时间不一致导致申报错误。

相关链接

●先缴契稅，还是先办理不动产权证？

《契稅法》第十条明确，纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前，申报缴纳契稅。第十一条进一步明确，纳税人办理纳税事宜后，税务机关应当开具契稅完税凭证。纳税人办理土地、房屋权属登记，不动产登记机构应当查验契稅完税、减免税凭证或者有关信息。未按照规定缴纳契稅的，不动产登记机构不予办理土地、房屋权属登记。也就是说，纳税人应先缴纳契稅，然后办理不动产权证。

●购买精装修房屋，如何确定契稅计税依据？

《契稅法》第四条明确，房屋买卖所涉契稅的计税依据，为房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。《财政部 税务总局关于贯彻实施契稅法若干事项执行口径的公告》(财政部 税务总局公告2021年第23号)第二条第七款进一步明确，承受已装修房屋的，应将包括装修费用在内的费用计入承受方应交付的总价款。也就是说，购买精装修房屋，契稅计税依据包含装修费用。纳税人直接以合同中规定的房屋总价款为契稅计税依据即可。

(中国税务报)

房产资讯

石家庄市 5490 套保障性租赁住房交付并投入使用

本报讯(记者 李小白)为持续提升石家庄住房保障水平，今年石家庄市筹集4930套保障性租赁住房列入民生实事，通过新建、改建、改造等多种方式进行筹集，目前已有5490套达到交付条件并可投入使用，超额完成年度目标任务。

今年以来，石家庄市始终坚持以人为本、和谐发展的理念，以住有所居为目标，结合实际情况，科学制定了工作方案，加大工作推进力度，全力加快保障性租赁住房的建设步伐，同时出台管理政策，进一步构建多层次、宽范围、无缝隙、全覆盖的住房保障体系，推动石家庄市住房保障事业健康发展。

在鹿泉区科林产业园，由该企业建设面向本园区青年职工供应的，宿舍型保障性租赁住房项目，如今已投入使用。该项目共928间住房，单间建筑面积均为50平方

米以下，每层楼配有洗衣房，每栋楼配有健身房、图书室等娱乐设施，室内装修舒适随心，符合年轻人的审美感受和生活需求。同时，园区配备集体食堂、特色餐饮、便利商超等生活配套设施，还设有职工活动中心，内设影音室、台球厅、乒乓球室及户外篮球场、羽毛球场等休闲区。

据介绍，为做好全市保障性租赁住房建设筹集工作，石家庄市鼓励企事业单位利用依法取得使用权的土地进行建设，主要涉及园区工业企业，将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占比进一步提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房；支持将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房；新出台了相关政策，对外来务工、新就业、城市引进人才、因投靠子女来石就业和居住等申请条件适当放宽，并明确面向

向社会出租的保障性租赁住房租金标准，不超过市场评估价的90%。

在此基础上，石家庄市将保障性租赁住房资格申请、审核、配租、房源管理等多项功能全面纳入全市租赁监管服务平台进行统一管理，持续优化申请审核流程，申请人可登录“冀时办”APP，进行线上实名申请，目前正在逐步完善中，未来可实现线上签约。

石家庄市住房和城乡建设局相关负责人表示，下一步，市住建局将着力规范项目的运行管理，对于已完工交付的项目，严格按照项目所在地纳入相应的辖区管理，并完善项目房源发布、租金标准备案、准入退出条件等具体工作流程，确保项目运行平稳有序，为人民群众提供更加优质的住房保障服务，推动石家庄市住房保障事业持续健康发展。