



楼市观察家  
第268期

# 卖房增值税附加税减半 河北年初已开始实施



近日,上海、广州、深圳等地下调房地产交易中增值税附加税的消息引起了各界关注,其中,个人出售住宅时,上海的增值税附加税率从11%降到6%;深圳从12%降到6%;广州从12%降到6%。河北的相关政策是否有变化,这项税率变化对房地产市场有什么影响呢?记者就此进行了调查了解。

本报记者 张静涛

## 政策: 卖房增值税 附加税减半

记者从河北省税务局纳税咨询电话12366了解到,根据冀财税【2019】6号文规定,“对增值税小规模纳税人按照50%的税额幅度减征资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”通知执行期限为2019年1月1日至2021年12月31日。

“根据相关政策,自然人也可以享受上述减税政策。”12366客服表示。

据12366客服介绍,目前河北涉及个人二手房交易的增值税附加主要包括三项:城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加,而且市辖区与县城区域税率不同。其中,市辖区城市维护建设税税率为7%、教育费附加税率为3%、地方教育附加税率为2%。

需要注意的是,增值税附加税是附加税的一种,是基于增值税而产生,按增值税税额的一定比例征收的税。也就是说,增值税附加税减半不等于增值税减半。

据了解,目前个人出售住房,产权不满两年的按5%征收增值税,满两年免征增值税。

增值税附加税减半增收可以在房屋买卖中节省多少支出呢?在减税前,交易产权不满两年住房的增值税及其附加税总计为 $5\%+5\%(7\%+3\%+2\%)=5.6\%$ ;减税后,增值税及其附加税总计为 $5\%+5\%(7\%+3\%+2\%)*50\%=5.3\%$ 。

以一套网签价为200万元、不满两年的二手房为例,原先需要缴纳的增值税和增值税附加税总计为11.2万元,减税后为10.6万元,节省0.6万元。

## 解读: 对于限售城市影响有限

河北省财政厅、河北省税务局联合下发的冀财税【2019】6号文《关于增值税小规模纳税人有关税收政策的通知》中提到,此次减税是为了贯彻落实党中央国务院更大规模减税降费的决策部署,落实财政部和税务总局的通知要求。

由于增值税附加税只占房产交易税费的很小一部分,专家普遍认为这一减税政策对楼市直接影响不大,但在当前出现部分区域回暖的情况下,对市场有一定的心理影响。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,在房地产交易中,大家最关心的税费主要是增值税、契税和个税,这是较大的税种,大额税种的相关政策如果没有调整,那么增值税附加税等小

额税种调整的意义其实有限。在采访中,有业内人士提出,由于河北多地还在执行限售政策,而增值税是针对产权不满两年的房屋交易征收,所以对于限售区域影响更小。

根据目前政策,在石家庄限购区域内,新购的住房(含新建商品住房和二手房)五年内不得上市交易。

保定限售时间为2年,但通过“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”“双限双竞”模式取得土地后开发建设的商品住房,自取得《不动产权证书》未满足10年的,不得买卖。

张家口规定,中心城区新购住房3年后方可上市交易(以契税缴纳或不动产权证取得时间为准)。承德规定,非本市户籍居民家庭新购买的商品住房须取得不动产权证满2年后方可转让。

## 展望: 地方将获更多调控自主权

事实上,关于2019年房地产政策走势,从去年的中央经济工作会议到全国住建工作会议,均做出了明确指示,要构建房地产市场健康发展的长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系。今年的政府工作报告中也明确指出,要更好解决群众住房问题,落实城市主体责任,改革完善住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展。

这一系列政策定位在业内人士看来,今年房地产调控政策会以“稳”为主基

调,但各地会根据自身状况,实行“一城一策”获得更多调控自主权。

严跃进认为,今年两会继续强调群众住房问题的解决。从政策上看,其和此前中央经济工作会议的精神是一致的,主要是3个要点,即落实城市主体责任、完善住房体系、推进棚改工程。类似表述中,最主要是要关注落实城市主体责任的概念,预计今年会不断推进对各地楼市调控的考核,这里虽然没有提“一城一策”,但估计接下来会有陆续细分政策出台。尤其是在住房规划、住房政策调整、住房金融政策完善等方面有创新。

# 大房企加速布局 河北楼市迎新一轮洗牌

2019年2月25日,荣盛地产斥资12.75亿元竞得廊坊市廊开[2019-1]号、廊开[2019-2]号、廊开[2019-3]号地块的国有土地使用权;3月8日,保利地产发布《关于本公司获得房地产项目的公告》,公司通过合作方式取得石家庄市裕华区仓兴街西侧住宅用地。此次合作,保利地产共花费1.77亿元,拥有权益49.5%。近年来河北各地楼市调控政策,尽管没有放松的迹象,但新一轮土地市场正在蓄力,其中品牌房企表现更为强势。据记者调查发现,近几年,河北土地市场竞争越来越激烈,为了抢占逐渐减少的市场份额,荣盛发展、保利地产、融创中国、绿地控股等大房企都在增加土地储备,除了公开竞价拿地外,越来越多的房企另辟蹊径,试图通过并购方式拿地。

本报记者 赵重磊

## 土拍:融创、保利等大房企纷纷亮相土拍市场

近两年,大房企加速布局河北土地市场,万科地产、保利地产、荣盛发展、绿地控股等众多一线房企纷纷亮相各地土拍市场,土地市场竞争激烈。

2019年2月27日,石家庄融创财信房地产开发有限公司以18525万元成功竞得栾城区[2019]003号住宅用地;3月5日,河北融创润江房地产开发有限公司以51530万元摘牌高新区[2019]016号土地。据公开信息显示,两家房企背后股东均有融创中国的身影。

其实大房企积极储备土地早在去年就已经开始,2018年5月30日,张家口煤机厂地块成功出让,最终,保利地产以1121万元/亩的价格拿下面积为143亩的[2018]04地块,碧桂园以1130万元/亩拿下面积为103

亩的[2018]05地块。

同样在石家庄,2018年8月1日,保利以7.58亿元摘得[2019]010号原金钢厂地块,溢价3.26亿元;9月3日,中冶以20.34亿元拿下新华区赵佗公园旁净地。9月4日,万科以25.34亿元拿下长安区原华曙药厂地块,布局石家庄北二环区域。

尽管调控仍旧趋严,但是多数房企坚持扩大土地储备的战略。

对此,有业内人士分析称:“原因主要有两点,一方面,‘手中有粮,心中不慌’,土地储备体现了房企的实力,大房企基于对经营性现金流等因素的考量,还要保持手握优质土地资源且充足;另一方面,相较于中小房企,大房企融资渠道较丰富且融资成本较低,而在特殊的大环境下,拿地更具有优势。”

## 合作:行业加速洗牌 本地房企寻找合作伙伴

随着楼市调控政策的实施,河北房地产行业正在加速洗牌,随着土地门槛的增高,一些大型房企并购以及通过合作方式拿地增多,而部分中小房企已经走在转型或者退出的路上。

“绿地东良厢项目即将开盘,预计入市时间为这个月月底,预计价格为14000元/平方米左右……”近日,一则绿地东良厢项目信息在石家庄房地产行业圈内扩散。2018年11月28日,河北九仓筑业房地产开发有限公司以13.52亿元成功竞得位于东良厢的[2018]071号地块,经业内知情人士证实,该地块项目为绿地东良厢项目。

据天眼查数据显示,绿地东良厢项目开发企业,河北九仓筑业房地产开发有限公司成立日期为2018年10月26日,注册资金5000万,企业的两大股东分别为河北九仓房地产开发有限公司和北京绿地京城置业有限公司,其中后者为绿地地产集团全资子公司。

据记者调查发现,东良厢项目和品牌房企联姻并非第一次。2018

年5月15日,河北富邦集团与朗诗绿色集团在富邦大厦举行了战略合作签约仪式,双方合作项目为富邦集团子公司河北九仓地产所属的东良厢城中村改造项目。而时隔不到半年的时间,剧情发生转变,朗诗消失,绿地控股投资,项目名也将被打上“绿地”标签。

品牌房企在寻找优质土地资源的同时,本地中小房地产企业也在寻找合作伙伴。2019年1月14日,石家庄市长安区城中村改造工作领导小组办公室公开发布了《关于吴家庄城中村改造开发企业寻求合作开发伙伴的公告》,文中指出,“因开发企业石家庄市兴华房地产开发有限公司资金紧张,特委托我办帮助寻找合作伙伴,合作开发‘占补平衡’地块,欢迎有意向、有实力的房地产开发企业前来报名、咨询。”

对于拿地方式,有某房企土地拓展部负责人讲道:“大房企进驻河北房地产市场的手段多样,例如直接拿地、合作并购、承接项目,更多的房企更倾向于后者——合作并购,而非公开土地市场‘硬碰硬’地拿地。”

