

温家宝主持召开国务院常务会议 研究完善促进住房转让营业税优惠



国家发改委主任张平

将提高中低收入者收入

国家发改委主任张平9日说,为增强居民消费能力,国家将提高中低收入者收入水平。国家将“抓紧研究调整和优化国民收入分配格局的思路”。张平说,国家将提高企业退休人员养老金和社会优抚对象待遇水平,提高中低收入者收入水平,在义务教育学校、公共卫生与基层医疗卫生事业单位落实绩效工资的政策。

将完善住房消费和调控

国家发改委主任张平9日说,明年我国将完善住房消费和调控政策,增加中低价位和限价商品房的供应,抑制投机性购房。国家将促进消费需求持续较快增长,增强居民特别是低收入群体的消费能力,进一步拓展消费空间。发展改革委将会同有关部门,继续完善鼓励消费的财税、金融政策,继续实施鼓励家电、汽车、农机、节能产品的优惠政策,完善住房消费和调控政策。

明年出现明显通胀不太可能

国家发改委价格司副司长周望军9日说,我国多数工业消费品和农产品供过于求,明年内地出现明显通货膨胀的可能性比较小。虽然最近食用油价格波动,但食用油整体供大于求。对于社会关注的水、电等资源能源价格改革、景区门票价格调整和教育收费问题,周望军说,电费、教育收费、景点门票现在大部分是受政府控制的。政府会注意把握价格调整的节奏和力度。

据新华社

国务院总理温家宝9日主持召开国务院常务会议,研究完善促进消费的若干政策措施,讨论并原则通过《关于试行社会保险基金预算的意见》。

会议认为,去年四季度以来,为应对国际金融危机的影响,中央采取了一系列惠民生、促消费的政策措施,有效激发了城乡居民的消费潜力,促进了家电、汽车、住房、节能环保产品等行业的生产和结构调整,

使人民群众特别是农民和城市低收入家庭得到实实在在的好处,对我国经济企稳回升发挥了重要作用。

会议指出,明年我国经济发展面临的困难和挑战仍然很多,为实现经济平稳较快发展,仍然需要坚持扩大内需特别是增强消费对经济增长的拉动作用。总的原则是,促进消费的政策必须进一步加强,现行政策大部分要继续执行,同时为了

进一步加强农民和困难群众的消费支持,并根据经济结构调整和环境保护的要求,对一些政策进行必要的调整和完善(详见附表)。

会议指出,近年来,随着各项社会保险制度的建立和完善,我国的社会保险基金收支规模快速增长,有必要建立预算制度,将社会保险基金的筹集和使用纳入政府预算管理,以强化基金管理的计划性和约束

力。这对于推进基金管理公开透明,提高基金保障能力和水平,促进社会保险事业加快发展,维护人民群众切身利益和社会稳定,具有重要意义。会议决定,先将企业职工基本养老、失业、城镇职工基本医疗、工伤、生育等五项社会保险基金分别纳入2010年预算编制范围,其他依法建立的社会保险基金待条件成熟时也要尽快纳入基金预算管理。

焦点

楼市优惠政策延期与昨天终有结果,面对这样的政策调整,对房地产市场影响究竟有多大?能不能遏制汹涌上涨的房价?业内看法显得很不自信:未必!

与此同时,南京市自己的优惠政策是否延期还没有明确说法。有楼市专家认为,由于地方政府的契税优惠政策力度更大,年底是否取消对楼市的影响面更大,“政策红利”的存留也给楼市后市留下了诸多悬疑。

本报记者 尹晓波

国务院会议发布政策如下:

- 一、继续实施家电下乡政策,大幅提高下乡家电产品最高限价,进一步完善下乡家电产品补贴标准和办法;各省、区、市,可根据本地实际增选1个品种纳入补贴范围。
- 二、将汽车下乡政策延长实施至明年年底,已纳入汽车下乡补贴范围的摩托车下乡政策执行到2013年1月31日。
- 三、家电以旧换新明年5月底试点结束后,继续实施这项政策,并在具有拆解能力等条件的地区推广实施。
- 四、继续实施农机购置补贴政策,适当增加补贴资金规模。
- 五、继续实施节能环保惠民工程,加大高效照明产品推广力度,将节能与新能源汽车示范推广试点城市由13个扩大到20个,选择5个城市进行对私人购买节能与新能源汽车给予补贴试点。
- 六、将减征1.6升及以下小排量乘用车车辆购置税的政策延长至2010年底,减按7.5%征收,汽车以旧换新的单车补贴金额标准提高至5000元至1.8万元。
- 七、个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,其他住房消费政策继续实施。
- 八、将支持困难企业的缴纳社会保险费,降低部分保险费,提供相关补贴及下岗失业人员再就业税收优惠和灵活就业人员社会保险补贴政策执行期限延长1年。



制图 李荣荣

解读·车市

车购税优惠政策延续 但税率有所提高

国务院总理温家宝9日主持召开国务院常务会议,研究完善促进消费的若干政策措施,宣布将减征1.6升及以下小排量乘用车车辆购置税的政策延长至2010年底,减按7.5%征收。汽车以旧换新的单车补贴金额标准提高到5000元至1.8万元。

这个被亿万人关注车购税优惠政策,终于按照很多老百姓的期盼,继续延续了。值得注意的是,和现行的车购税优惠政策相比,税率提高了,原优惠政策是:从2009年1月20日至12月31日,对1.6升及以下排量乘用车减按5%征收车辆购置税,现在则提高了2.5个百分点,按7.5%征收。

以一辆10万元的车为例计算,目前消费者在购车环节应缴纳的购置税为10万元÷(1+17%)×10%,约等于8547元。按7.5%征收后,意味着消费者的购车成本将减少,消费者应缴纳的购置税为10万元÷(1+17%)×7.5%,约6410元。减低了2137元。

这个优惠政策,没有按之前业界所流传的那样,将减免范围扩大到2.0升排量的车型。

对于中国大多数能够消费汽车的个人或家庭来说,1.6升

轿车是他们眼中的黄金排量。1.6升车型大多定位于紧凑型,这是国内大众喜欢的一类家庭型轿车定位,不但车身外观符合家庭的审美情趣,并且空间足够,配置丰富,价格也可接受的7万-12万之间。据中国汽车工业协会的最新统计,国产乘用车1.6升及以下排量比例高达60%。

在南京大明路汽车一条街上,各个4S店现在都处于热销季节,宝铁龙4S店的经理介绍说,实行减免政策一年来,1.6升的车型占到总销量的三分之二左右,现在延续了优惠政策,估计这个比例明年不会改变。但是他也表示,这两天要求马上提车的客户很多,因为毕竟如果元旦后提车,交的税要多两千块钱呢。

正在购车的市民欧先生说,购置税是购车者购车过程中最大一笔税费开销,所以不管多少,减免都让大家高兴,他准备明天一早就去交税,不过他也表示,为了提现车,他多付了一些装潢费用给4S店。目前,一些经销商借着车购税优惠政策调整的机会,给新车加价,利用的就是老百姓怕明年购车多交税的心理。

快报记者 石成

解读·楼市

省社科院院长宋林飞:对房地产市场影响不大

个人住房转让营业税“回到老政策”,对个人影响多大,对房市影响又有多大?江苏省社科院院长宋林飞教授的看法是:都不大。

关于这一点,从一些网站的调查中也得到了印证。截至昨晚10点左右,新浪网关于个人住房转让营业税征免时限延长的调查中,48.8%的网友选择“更不想买二手房”,34.2%选择“对卖方需求受影响”,17%选择“不好说”。

对房价走势的影响预计也不会太大。宋林飞认为,目前经济环境虽然已经回暖,但是经济走势并没有完全恢复到坚挺状态,国家对房价的调控目标将以稳定为主,现有的调控手段主要集中在增加中低价房、廉租房、经适房的供应上,但是这些措施对总体房价走势的影响较弱。

不管怎样,这次政策调整,给近来有关住房消费政策是否延期的争议开出了一个“基调”——一方面要抑制炒房行为、稳定房地产市场,另一方面要继续鼓励商品房消费。预计一些地方政府制定的住房消费政策也将据此进一步明确是否停止或继续执行。

快报记者 郑春平

链接

南京现行购房优惠政策一览

A. 营业税“5年改2年”

购房满2年转让免征营业税,政策从2009年1月1日起执行,暂执行至2009年12月31日。

1. 普通住房(144平方米以下或容积率大于1)转让,满2年转让的,免征营业税;不满2年的,按房价差额交5.55%的营业税。

2. 非普通住房(144平方米以上或容积率小于1)转让,满2年的,按房价差额交5.55%营业税;不满2年的,按房价全额交5.55%的营业税。

(注:2010年1月1日起,调整为购房满5年转让免征营业税)

B. 个人所得税

核定征收1%或查账征收20%;超过2年(含2年)按实交税款,政府补贴40%。满5年,家庭唯一住所,免征;一年内购房,按购房价所占比例减免。

(注:个税补贴是否取消尚未明确)

C. 购房契税补贴优惠

1. 非普通住房(144平方米以上或容积率小于1)按房价的2%交税;

2. 90-144平方米按房价的0.5%交税;

3. 90平方米以下的免税。

(注:江苏及南京尚未明确2009年12月31日后是否取消补贴优惠)

消费的若干政策措施

终止 征免时限回到5年

营业税征免优惠终止 南京房价向下还是向上?

■各方反应

房产局:南京会做出反应性“动作”

“我也刚看到这个消息,现在实在不好说。”正在观看中央电视台新闻联播的南京市房产管理局副局长郭宏定对记者表示,对于国务院的政策,南京肯定要执行的,会根据房地产市场的变化发展做出一个反应性的“动作”。

但是,郭宏定表示,南京的楼市优惠政策是由南京市政府制定的,这个要由政府决定,“我现在不适合作出评价”。

“我个人觉得这种政策是在求稳。”南京一家不愿透露姓名的房地产公司营销副总经理对政策调整不以为然。

为什么不再取消优惠?他认为,因为2008年的房地产市场谁也不想看见,营业税的征免年限调整政策也是既定,原来就说是到年底截止嘛,现在取消,不稀奇嘛。“政策背后的意图很明显了,政府是不希望看到房价大起大落的,尤其是不希望看到大跌。”

他表示,在楼市供求局面没有得到根本改观的前提下,这样的调整意义不大,“至少

对我们开发商来说,营业税没有影响到我们,我们也没看到房价下跌的任何迹象。”

“营业税征免年限恢复为5年,会增加买房人的购房成本。”365地产家居置业频道总监单伟认为,今年南京房价翻倍上涨,优惠年限政策的取消,并不能立竿见影地让房价“追降”,短期内造成的影响就是“二手房成交量下降,而房价居高不下,房主转嫁营业税给买房人也是必然趋势”。

“其实关键还是要看地方取消不取消优惠政策。”有楼市专家表示,2008年10月22日,财政部规定是“从2008年11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%”,而此后是江苏及南京地方政府大幅下调了契税,如果仅仅是国家的住房优惠政策让利1%的契税,今年南京的楼市肯定不会这么红火。”

“南京的契税优惠政策是存是留,对房地产市场有较大的影响力。”

■未来分析

让投机者彻底退场?不可能!

“很显然,这个政策是想抑制投资、投机型需求的。”南京工业大学房地产系副主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华说,营业税的征免时限恢复到5年,是对目前过热的二手房交易市场做出的一个反应,但是“本来就是有期限的,到期截止并没有什么争议”。

他认为,这对投机型需求只能是一定程度上的抑制作用,客观上还会遏制一些改善型需求,因为投资和改善其实不好区分,卖了房子就算投资吗?如果一个家庭3年前买了房子,因为各种原因,3年后要换房子,刚好卡在5年之内,也要缴纳营业税吗?这个最好要加以区别,当然一直也是个“疑难杂症”。

“现在对楼市真正起到作用的银根并没有收紧。”吴翔华说,银根不动,楼市伤不了皮毛;银根一动,才能伤筋动骨。这样的微调政策,指望在短期内大幅下挫房价,是不现实的,“除非经济发展找到了一个替

代房地产的增长点”。

针对首套房贷利率7折的优惠,央行和银监会也从来没有规定截止日期。之前,银监会副主席蒋定之就表示,银监会关于一套和二套房贷政策均没有改变,对于普通居民购置的第一套住房和改善性的住房实行低首付低利率。

就此,吴翔华认为,希望这样的微调政策,让投机者彻底退场,也是不可能的,房价要下行,只能是一个美好的理想。

著名地产评论家、财经专栏作家陈真诚则认为,不管怎么说,这个就说明房地产政策是在收紧的,同时,政府不取消优惠政策,也是表明了“一直在鼓励、支持首次购买普通商品房用于自住”的一个姿态。

有观点认为,现在真正影响房地产市场的政策,比如金融政策并未转向,这并不是房地产调控政策收紧的一个信号;银根一动,才能伤筋动骨。这样的微调政策,指望在短期内大幅下挫房价,是不现实的,“除非经济发展找到了一个替

■提醒

购房人交易应注意时间节点

既然南京的优惠政策是否延期尚未有定论,那买房人该怎么办?昨天南京市房产局相关部门人士表示,在购房优惠政策12月31日到期后,买房人应该注意时间节点问题。

在契税政策的优惠上,截止日期是今年12月31日,这不是不是意味着12月31日当天购房也能享受优惠?南京市房产局产权市场处相关人士表示,“12月31日当天和开发商签订了购房合同之后,当天还要及时将合同进行备案鉴证”,如果没有进行鉴证,就不能享受购房优惠。

对于二手房存量房的时间节点依据是“登记受理

时间,合同签订时需同时满足2009年1月1日-2009年12月31日”,通常也可以理解为“以买卖合同交付当日,房产登记部门受理之日作为认定依据”。比方说,买卖双方于12月31日将房产交易手续办理了,而房产部门也受理了,那就可享受政策优惠。

相关人士表示,一套产权满2年的普通住房(144平方米以下房子),在今年12月31日之前交易买卖,是不需要缴纳营业税的,“到了明年,政策取消后,就需要满5年才能免除了,一套成交100万元房价的交易,就意味着多出5.55万元的营业税”。

Nokia N86 8MP
我的影像 随拍随享

选3G 就选沃 186号段精彩上市,沃+3G促销火热进行中

Nokia
Connecting People
诺基亚

选3G就选沃——现前往全省联通沃3G沃品牌店办理186入网,即可参加诺基亚3G手机存话费送手机补贴优惠活动,同时凡持有诺基亚3G(WCDMA)手机的本省用户,至全省联通沃3G品牌店,即可免费获赠3G体验卡一张,机会多多,惊喜多多!

Nokia N86 8MP