

2024年最后一个月，将是房地产的盛宴

燕梳楼 2024年11月22日 13:00 江苏



作者 | 燕大

今年最后一个月，将是房地产的盛宴。

11月13号财政、税总和住建三部门发布关于促进房地产市场相关税收政策的公告，核心就一个——降低房产交易环节的税费，刺激刚需和有钱人买房。

降低多少呢，举个例子，减税最多的是一线城市的非普宅（契税3%）和二套房（契税3%），现在只要面积在140平以下，契税就从3%降到1%，你买1000万的房子就直接减少2个点即省20万的契税。

增值税方面，这个也是大头，对非一线城市几乎没啥影响，对一线影响最大，因为一线住宅基本都区分普宅和非普宅，这两种在认定标准上不同，例如144平米以下为普宅、以上为普宅，例如五层以上的住房为普宅，别墅、花园洋房为非普宅；

表 1：上海普通住房和非普通住房标准的

普房认定标准	调整前
容积率条件	五层以上（含五层）的多高层住房；不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等
建筑面积条件	单套建筑面积≤144 平方米

贵

之前增值税5年改2年的时候，持有满2年再卖出，普宅是免增值税，但非普宅仍然要交5%左右的增值税。就好比你在2016年买了一套500万的非普宅，现在800万卖出，那增值税差不多能省 $300\text{万} \times 5\% = 15\text{万}$ 。

在现实二手房买卖过程中，不论是给卖方省增值税还是给买方省契税，减的税最终都会体现在房子交易总成本的降低，刺激住房买卖。

降契税、降增值税的减税利好，**具体执行时间是从12月1日开始。**

不过在11月13号发布的时候，一线城市尤其是北京和上海还没有取消普宅和非普宅，换句话说，它们只要不取消，那个减增值税的方案就还没法执行。

很多财经博主听到这个，就表示大失所望，因为北京上海没取消普宅与非普宅，但我当时就说，“现在针对这一块虽说可能取消”，道理很简单，三部委已经公告了，北上没取消非普宅大概率是在权衡利弊、在走流程，需要一点时间。

另外，降增值税优惠方面，一线城市的非普宅持有超2年仍要征5%左右的增值税，现在针对这一块随时可能取消，而非一线城市持有2年以上本来就免征、不存在再次优惠。

事实也验证了我的猜测，时隔4个工作日，**上海、北京分别在18号、19号官宣取消普宅和非普宅标准，均从12月1日起施行。**

北京、上海发通知：取消！



中国甘肃网 | + 关注

2024-11-19 10:26 甘肃 来源：澎湃新闻 澎湃号·媒体

字号▼

11月18日，北京市住房和城乡建设委、北京市财政局、北京市税务局联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》宣布，北京市将取消普通住房和非普通住房标准，自2024年12月1日起施行。

从政策11月13日发布到12月，等于给持币观望的人半个月时间，抓紧归拢筹钱，好在12月下场。

北上已经表态，广深虽然疑似在这里犹豫了，但广州放出了“深水炸弹”。

也是在18号，广州直接甩出落户王炸，拟在广州7个区施行买房+1年社保即可入户，最近连续36个月内、个人所得税累计缴纳20万元以上的，可申请入户。

第五章 投资纳税入户

广州 11.18

第十九条【投资纳税入户条件-计划指导类】

在最近连续36个月内（指当前申请月之前的36个月），在我市实际缴纳的个人所得税税额累计在20万元以上的人员，可申请将户籍迁入我市，使用计划指导类指标办理。

市发展改革部门可根据情况适时调整投资纳税入户条件。

第六章 安居乐业入户

第二十条【安居乐业入户范围】

白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区7个行政区实行区域差别化安居乐业入户。

我只能说，广州这几乎等于敞开怀抱、邀请符合条件的赶紧来落户，相比其他一线要么收紧要么得排队几年，广州这都不是放了第一枪了，而是直接干了第一炮！

一线的力度给到位了，那非一线呢？

昨天我聊了中原大省郑州的房票，等了7、8年甚至更久没拿到钱也没拿到房的拆迁户，2020年之后很多待安置村民连过渡费都没了，现在不给安置房不直接给钱，而是给房票去买房，短短半个月据说连之前卖不动的楼盘都快被抢完了。

设计房票的人真他N的是个人才，赶着安置村民大军，精准定向去库存。去库存的同时，楼盘顺道涨价10%-20%，原来1万/平，现在涨到1.1万、1.2万，卖不动的库存盘活了，银行房贷增加了，房价立马稳了，还能带动一些消费通胀。

另外，别忘了，新增实施的100万套城中村和危旧房改造政策已经正式落地。换句话说，汤还是那个汤、药还是那个药，2015年让房地产暴涨的货币化安置，又成当前房地产市场止跌回稳的猛药，而且这里的“货币化安置”可能会跟郑州一样，定向精准到给房地产去库存的房票。

整体上来看，一线和非一线都在准备或者已经在冲刺12月的房地产交易，来为GDP赋能。

至此，简单总结一下，今年总共已发布三次重磅楼市政策，分别是——5月楼市新政、9月楼市新政和现在的11月楼市新政。

最开始降首付、降准降息，到后面持续降低房贷利率，再到现在，在前面降首付、降息、降房贷利率的基础上再降房产交易的契税和增值税，一浪接一浪，力度已经叠加到前所未有！

可以说，到现在为止，一些在6月政策楼市小高峰和10月政策楼市小高峰，入场买房的人可能已经把大腿拍肿了。若是买的房子涨价了还好，要是跌价，再加上完美错过12月契税、增值税的大笔减税，那肠子都要悔青了。

不过，话说回来，也不能说是他们完美错过，只能说是政策面“不见兔子不撒鹰”，全年任务逼到最后还差一大截，可不就得继续放大招嘛。

此时不放，一年的任务就难完成，这一点咱们跟欧美不同，[相比于美联储那种](#)

*把就业监测放在首要位置，咱们这边更注重GDP，口径上有很大不同。*从这个角度，也能明白那么多地方主官为什么热衷于搞面子工程、Z绩工程，而非主打解决就业。

这可不是吹捧别人的好，取其精华去其糟粕，既然前面几十年借鉴那么多西方的东西，包括西方经济学、包括金融产业资本，那就不妨再借鉴点更好的。

言归正传，继续唠，一线城市在房产交易税收上大幅让利，非一线在棚改、城中村改造、货币化安置上继续下功夫，总而言之就是还得好好利用房地产这个经济支柱，“止跌企稳”说是“重启”也不为过。

这时候“重启”房地产，与已经下达到各地的6万亿债务限额，应属于同一套组合拳！

6万亿债务限额是用来置换地方隐性债务的，借长期债务置换短期债务、借低利率债务置换高利率债务，大量资金从银行等机构里借出来，最终偿还给中小金融机构、保理公司、信托公司、资管计划、定融、融资租赁公司、子公司母公司、民企，等等，最终除了少量会流向消费，大量资金还是会成为银行存款。

大水沉淀在银行肯定不行，银行必须要再贷出去才能保证息差，但日常贷款的量都是预测的出来的，不可能一下子爆发出那么多增量贷款来消化那么多存款。

所以，此时配套“新增100万套货币化安置”、使用房票安置、降低买房落户门槛、房子交易降契税降增值税，等等，一套猛招下来，12月的楼市必然会再来一波高峰。

买房贷款就是最优质的贷款，你看，贷款的量能这不就来了吗？！

说来说去，涨价要放水，化债也是放水，大水就必须有足够大的桶来承接，萝卜白菜是小杯、以旧换新是中杯，终归还得靠房地产这个超大杯。





位卑未敢忘忧国！



@关注和转发，就是最大的支持@

对话作者请加微信：

Y2023-2053



燕梳楼

只为苍生说人话，位卑未敢忘忧国

1056篇原创内容

公众号

素材来源官方媒体/网络新闻