

上海取消普通住房标准 贯彻执行房地产税收优化政策

2024年11月18日



市场政策

执笔人：上海易居房地产研究院 副院长 严跃进
邮 箱：fudan-2007@163.com
微 信：13817782244

目 录

一、 政策导向	2
二、 政策工具	2
1、 普房和非普房标准取消	2
2、 契税政策调整	3
3、 增值税政策调整	3
4、 个税政策调整	4
三、 趋势展望	4
1、 政策总结	4
2、 市场趋势	5

上海取消普通住房标准 贯彻执行房地产税收优化政策

近日，财政部等三部委发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确了与取消普通住房和非普通住房标准相衔接的增值税等优惠政策。11月18日，上海住建委、房管局、财政局和税务局四部门发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》。此次上海深入贯彻落实国家工作部署，明确上海取消普通住房和非普通住房标准。政策同时明确取消标准后相关个人住房交易税收事项。此次政策将自今年12月1日起施行。

一、政策导向

上海当前贯彻落实财政部等三部委房地产税收政策。从政策导向看，党的三中全会明确要取消普通住宅和非普通住宅标准；9月底中央政治局会议明确，抓紧完善土地、财税、金融等政策。11月13日，财政部等三部委联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，即房地产减税政策，且明确具体操作办法由各地制定。上海立足财政部等三部委政策要求，深入贯彻和积极落实。

此次房地产税收政策优化，也是基于房地产市场向好发展的背景之上。根据近期国家统计局发布的全国70个大中城市房价指数数据，新房和二手房价格均迎来拐点，房地产市场呈现止跌回稳、向好发展的良好态势。其中，上海各项指标均在全国前列。当前上海贯彻落实房地产税收优化政策，在房地产市场形势向好的基础上，将和行政、土地、金融等政策互动，持续释放组合拳效应。

二、政策工具

此次上海取消普通住房和非普通住房标准，挂钩在其上的增值税政策将优化。同时基于财政部三部委税收优化政策，以及结合上海个税政策的自身情况，相关政策都做了优化，以更好促进住房交易环节成本的降低。这里对相关政策工具进行分析。

1、普房和非普房标准取消

9月底“沪七条”政策已明确，按照国家工作部署，及时取消普通住房标准和非普通住房标准，减少住房交易成本，更好满足居民改善性住房需求。当前财政部等三部委政策发布后，上海积极贯彻落实，正式取消普通住房和非普通住房标准。至此，挂钩在普通住房和非普通住房标准之上的相关税收将面临优化空间。

表 1：上海普通住房和非普通住房标准的退出

普房认定标准	调整前	调整后
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	取消普通住房和非普通住房的标准
建筑面积条件	单套建筑面积≤144平方米	

资料来源：政府公告、易居研究院

2、契税政策调整

财政部三部委政策明确，12月1日起执行新的购房契税政策。上海积极贯彻落实，将有助于后续购房成本的降低。这里对契税政策调整后其对上海房屋交易环节的影响进行梳理，如下表。据此可以看出两项变化。1) 在上海认购140平方米及以下住房，契税降至最低水平，即1%，其基本覆盖了绝大多数刚性和改善型购房需求，有力支持了购房消费行为。2) 购置二套房的契税，其减负效应较明显。举例来说，对于认购1000万总价的住房来说，新政前契税最高需30万，新政后最低可为10万，即直接减少20万。

表 2：上海住房交易执行的契税税率

分类	调整前		调整后	
	户型标准	税率	户型标准	税率
首套房	≤90m ²	1.0%	≤140m ²	1.0%
	>90m ²	1.5%	>140m ²	1.5%
二套房	-	3.0%	≤140m ²	1.0%
			>140m ²	2.0%

资料来源：政府公告、易居研究院

3、增值税政策调整

此次上海贯彻财政部等三部门政策，取消普通住房和非普通住房标准后，挂钩在其上的增值税政策将优化。增值税政策和房屋出售关系较大。本部分对增值税政策的调整情况进行分析，如下表。政策效应积极明显。1) 有力降低上海房

东的售房成本。举例来说，若某人 2014 年曾购置一套 600 万住房，到 2024 年该住房价格为 1000 万，其增值额约为 400 万。因持有年限已超两年，故增值税约为 $400 \times 5\%$ 即 20 万。减负效应非常可观。2) 房东售房成本降低，也将提高挂牌和售房积极性，反过来也增加了优质二手房的挂牌，对于购房者购房选择面增加等都有积极的作用。

表 3：上海增值税政策调整优化情况

持有年限	调整前	调整后
<2 年	5.0%	5.0%
≥2 年	0.0% (普通住房)	0.0%
	差价*5% (非普通住房)	

资料来源：政府公告、易居研究院

4、个税政策调整

上海在房屋交易环节，执行了差别化的个税政策。其源于 2006 年的政策规定。2006 年原上海市地方税务局印发《关于本市贯彻〈国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知〉的操作意见》明确，普通住房按转让收入的 1% 征收，非普通住房按转让收入的 2% 征收。当前上海取消普通住房和非普通住房标准，自然使得核定征收的税率统一为 1%。

政策减负效应明显。举例来说，若上海某房东出售一套 1000 万总价的住房，过去个税或需缴纳 20 万，那现在或只需缴纳 10 万，持续降低了售房成本、增加了住房财产性收入。另需说明的是，若该房东一年内在上海换房，其还可享受个税退税的优惠政策，具体以财政部等三部门《延续实施支持居民换购住房相关税收优惠政策》文件为准。

表 4：上海普房标准取消后的个税政策优化情况

征收模式	调整前	调整后
免征	对个人转让自用 5 年以上家庭唯一生活用房所得，免征个税	政策不变
差额征收	差额征收 (需提供完整准确的房屋原值凭证)	政策不变
核定征收	房价*1% (普通住房)、房价*2% (非普通住房)	房价*1%

资料来源：政府公告、易居研究院

三、趋势展望

1、政策总结

此次上海深入贯彻党中央国务院和相关部委政策精神，立足支持住房消费等工作，取消普通住房和非普通住房标准，扩大住房交易优惠税收政策覆盖面，积极支持居民刚性和改善性住房需求。1) 上海房地产政策已进入历史最为宽松阶段，从去年“认房不认贷”政策开始，上海持续在行政、土地、金融、财税等领域调整优化政策。政策力度大、覆盖面广，有力支持刚性和改善型住房需求的释放。2) 购房政策的黄金窗口期已开启。叠加一系列利好的购房政策和环境，包括购房门槛低、首付比例低、房贷利率低、税费成本低等，预计政策效应将持续释放。

2、市场趋势

系列利好政策下，上海房地产市场将朝着向好的方向发展。1) 购房需求将有持续释放的空间。10月份以来上海房地产市场的入市节奏明显加快、多样化购房需求积极释放。同时，税收优化政策虽然在12月1日正式执行，但不影响11月中下旬的房屋买卖，各类尚未申报缴纳的税费亦可享减税优惠。2) 供求关系在四季度将有积极的调整。当前“政策-市场”之间的互动效应明显增强，市场信心也持续增加。随着供给和需求两端的积极调整，上海房地产市场的供求关系将会优化，上海房地产市场也将朝着平稳健康的方向发展。