

# 上海调控新政下，买房人的购房成本增加几何？



本资讯由明税撰写或编制，内容仅供参考之用。并非具有严格法律约束力的正式意见、建议或方案。如有专业需求，或需要其他税务分析及意见，请联络我们。

近两个月来上海楼市的火爆，终于引来了史上最严调控。2021年1月21日晚，上海市住建委、房管局等8个部门联合印发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》（沪建房管联〔2021〕48号，以下简称“《意见》”）。

新的调控文件能稳住房价吗？新政后，购房人的税费成本增加几何？本期资讯明税将简要介绍文件出台的背景、新政要点及新政对购房人购房成本的影响。

### 一、火热行情引来上海最严调控

2020年12月以来，上海楼市只能用疯狂来形容。据媒体报道，“上海二手房一天一个价”，优质双学区、九年一贯制学区房涨幅已超过20%，单价直冲20万元/平方米。

贝壳研究院数据显示，2020年12月份上海全市二手住宅成交量环比增加20.3%，同比增加95%，创下3.9万套的新高，是2017年以来最大值。2021年上海楼市延续升温态势，1月的前13天，链家二手房成交比去年12月同期增加42%。新房市场同样感受到了购房者的热情，夸张一点的楼盘认筹率能达到700%。

这轮上海楼市上涨行情中，有人为了买房可谓是使尽了浑身解数。一些购房者为了增加摇号概率，通过假离婚、让老人参与摇号、让朋友帮忙摇号等各种方式，增加“人肉马甲”来争取更多认筹号，等摇号之后再继续进行过户更名。

《意见》指出，文件是为落实国家关于房地产市场调控因城施策、“一城一策”要求，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，构建完善房地产长效机制。

### 二、调控新政要点

调控新政要点	具体内容
住房限购	对夫妻离异3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算
差别化住房信贷	实施好房地产贷款集中度管理，加强个人住房贷款审慎管理，指导商业银行严格控制个人住房贷款投放节奏和增速，防止突击放贷。引导商业银行进一步加强审贷管理，对购房人首付资金来源、债务收入比加大核查力度。严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。
调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年	个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收增值税；个人将购买5年以上（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收增值税；个人将购买5年以上（含5年）的普通住房对外销售的，免征增值税。
严格商品住房销售管理	严格执行商品住房销售“一价清”“实名制”等各项管理制度。完善新建商品住房公证摇号选房制度，优先满足“无房家庭”自住购房需求。加强预售资金监管，保护购房人合法权益。
严格规范房地产市场经营秩序	加强对房地产开发企业、销售代理企业和房地产经纪机构的监管，开展房地产市场秩序专项整治工作。加大联合整治执法力度，形成执法合力，严肃查处捂盘惜售、价格违法行为、虚假广告、人为制造市场紧张氛围、诱导规避调控政策等违法违规行为。
完善土地市场管理	优化土地供应结构，增加商品住房用地供应，特别是在郊区轨道交通站点周边、五大新城（南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城）加大供应力度。坚持房地联动机制，引导企业理性拿地，稳定土地价格。

本资讯由明税撰写或编制，内容仅供参考之用。并非具有严格法律约束力的正式意见、建议或方案。如有专业需求，或需要其他税务分析及意见，请联络我们。

### 三、调控新政如何影响买房人的购房成本

如下以表格的方式，根据个人持有的住房年限和住房标准的不同，对比了新政实施前后买房人购房成本的变化（假设房屋价格不变，税费由买房人承担）：

持有年限	住房标准* (万元/套, 不含税)		新政实施前应交增值税 (万元)	新政实施后应交增值税 (万元)	新政实施后增加的税费成本 (万元)
	销售价格	原购买价格			
2年以下	200	180	$200*5\%=10$	$200*5\%=10$	0
	800	750	$800*5\%=40$	$800*5\%=40$	0
2~5年	200	180	0	$200*5\%=10$	10
	800	750	$(800-750)*5\%=2.5$	$800*5\%=40$	37.5
5年及以上	200	180	0	0	0
	800	750	$(800-750)*5\%=2.5$	$(800-750)*5\%=2.5$	0

\*住房标准相关政策附文末

### 四、明税评析

上海最严购房新政的实施，将对炒房行为起到一定的抑制作用，有利于稳定房价，符合房子是用来住的、不是用来炒的定位。

对购房人而言，应关注调控新政对购房成本的影响，合理安排购房资金和购房时机。

### 相关政策链接

1、《上海市人民政府批转市住房保障房屋管理局等五部门关于进一步加强本市房地产市场调控加快推进住房保障工作的若干意见》（沪房发〔2010〕34号）规定：“暂定本市及外省市居民家庭（包括夫妻双方及未成年子女，下同）只能在本市新购一套商品住房（含二手存量住房）”。同时，文件对购买房产超过限量的贷款和公积金比例进行了详细规定。

此外，《关于执行本市及外省市居民家庭只能在本市新购一套商品住房的通知》（沪房管市〔2010〕360号）以及《关于执行本市及外省市居民家庭只能在本市新购一套商品住房有关问题的补充通知（一）》（沪房管规范市〔2011〕1号）对房产交易登记进行了严格限制。

此次新政实施后，夫妻离异的，三年内购买商品住房的有关限制仍然受到离异前家庭拥有住房的影响。该政策有助于防控通过假离婚方式增加购房名额的行为，符合公平原则，同时有利于维护社会稳定。

2、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》中规定：“个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；

## 上海调控新政下，买房人的购房成本增加几何？

个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。上述政策仅适用于北京市、上海市、广州市和深圳市。”

3、上海普通住房的标准在《关于调整本市普通住房标准的通知》（沪房管规范市〔2014〕6号）中进行规定。

可以享受优惠政策的普通住房，应同时满足以下条件：

（1）五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；

（2）单套建筑面积在140平方米以下；

（3）实际成交价格：低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下，坐落于内环线以内的低于450万元/套，内环线与外环线之间的低于310万元/套，外环线以外的低于230万元/套。

上述标准自2014年11月20日起执行。



# 关于明税

- 作为一家富有创新和进取精神的精品律所，明税专注于为客户提供税务合规咨询、税务规划、税务顾问、税务争议解决和国际税务方面的法律服务。成立9年来，明税累计为1000余家企业及高净值个人提供涉税法律服务，行业涉及高新科技、金融、影视、房地产、教育等多个领域。
- 对涉税法律服务市场的专注与精耕，是明税区别于其他综合型律师事务所和专业所的最重要特色。明税专业税务律师事务所的品牌形象已获得市场的广泛认可。
- 提供专业、务实的税务建议和解决方案，在合理防控风险的同时实现客户利益的最优化是明税的专业追求。
- 明税始终坚持“以人为本、专注敬业、合作共赢”的执业理念。

电话：(8610) 56292579

传真：(8610) 59009170

邮件：service@minterpku.com

地址：北京市朝阳区将台路滨河一号别墅219栋

- 2020年LEGALBAND “年度最佳税务律师事务所” 大奖
- 2019年度钱伯斯亚太地区榜单（税务领域）
- 2018年LEGALBAND “年度最佳税务律师事务所” 大奖
- 2017年LEGALBAND “中国顶级律所排行榜” 税务领域的第一梯队
- 2017-2019年度，北京市政府法律服务定点采购供应商
- 2016年度中国商法China Business Law “税务领域卓越律所” 大奖
- 2016年LEGALBAND “年度最佳税务律师事务所（中国）”