重磅！ 房地产契税、营业税调减

90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税
90平方米以上的，减按1.5%税率征收契税（首套房）
90平方米以上的，减按2%的税率征收契税（二套房）
2年以上住宅免收营业税

□ 记者 任金如

继月初下调房贷首付比例之后，中国房地产市场再度迎来新的刺激措施。昨日，财政部等多部门发文通知，自2016年2月22日起调整房地产交易环节契税、营业税。我省专家认为，虽然该政策“落地”还需要时间，但有利于刺激改善型住房的需求。作为省会城市的合肥房价，尤其是二手房房价或会应声而涨，对于省内其他城市而言，该政策或会暂时缓解“去库存”的压力。

契税：最高减免2%

政策原文：对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。

星报解读：按照之前的差别化税率的契税政策，个人购买普通住房，且该住房为家庭唯一住房的，所购普通商品住宅户型面积在90平方米（含90平方米）以下的，契税按照1%执行；户型面积在90平方米到144平方米（含144平方米）的，税率减半征收，实际税率为2%；所购住宅户型面积在144平方米以上的，契税税率按照4%征收。购买非普通住房、二套及以上住房，以及商业投资性房产（商铺、办公写字楼、商务公寓），均按照4%的税率征税。这也就意味着，契税调减之后，最高减免2%，有利于刺激改善型住房和投资房产的需求。

营业税：2年以上住宅免收营业税

政策原文：个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。

星报解读：与去年3月30日营业税“5改2”政策相比，“个人将购买2年以上（含2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营业税”这一条款明显去除。该政策正式执行之后，将带动二手房非普通住房的销售，短期成交量不会攀升，但是二手房挂牌数会增加。去年营业税“5改2”政策执行第一季度，二手房销量猛增，多个学区房出现供不应求的状况。该政策今年执行之后，将刺激合肥主城区之外的新城非普通住宅入市交易。

专家：对于合肥楼市影响不大

安徽省清源房地产研究院专家陈伟认为，国家调整契税、营业税的出台，对于楼市短期来说，信号意义大于实际效果。国家鼓励改善型住房的需求之后，有可能在信贷政策上对于楼市进一步“松绑”，例如，对于购买三套房也有政策利好。

目前，芜湖等地已经出台鼓励购房的措施，省内其他城市不排除跟进可能。除合肥以外，该政策直接有利于省内其他城市进一步“去库存”，而对于合肥而言，房价上涨已经不需要政策刺激了，去年地价高企已经决定今年合肥房价不会降。

另据悉，各地**或要求出据住房套数的诚信保证**，可能会对虚假纳税申报的纳税人实行严格的处罚措施。

芜湖市城市轨道交通一期建设规划获批

2号线最快2019年可通车

星报讯（付佳佳 记者 祝亮） 昨日，记者从省铁路办获悉，经国务院批准，国家发展改革委日前正式印发《安徽省芜湖市城市轨道交通一期建设规划（2016~2020年）》，标志着继合肥之后，芜湖成为我省第2个获准建设轨道交通的城市。

记者了解到，依据芜湖市城市总体规划和综合交通规划，芜湖市城市轨道交通线网由5条市区线路和4条市域线路组成，总长约284公里。预计2020年，芜湖市中心城区公共交通占机动化出行的比例达到20%，城市轨道交通占公共交通出行的比例达到15%。

根据国家批复，至2020年，建成城市轨道交通1号线和2号线一期工程，长46.9公里。项目总投资为161.33亿元。其中，资本金占总投资的40%，计64.53亿元，由芜湖市财政资金筹措解决。资本金以外的资金采用国内银行贷款等融资方式解决。据悉，芜湖轨道交通将采用跨座式单轨系统，最高运行时速80公里。在规划实施阶段，进一步比选论证系统制式，优化列车编组和运营组织方案。

其中，1号线工程自保顺路至白马山站，线路长约30.4公里，设站24座，投资101.48亿元，规划建设期为2017～2020年；2号线一期工程自海事局至育文学校站，线路长约16.5公里，设站12座，投资59.85亿元，规划建设期为2016～2019年。

合肥物业维修资金使用“简化提速”

发生屋面漏水、电梯消防等紧急情况下可不经表决申请使用

□ 记者 任金如

让合肥市民觉得很难拿出来用的物业维修资金，终于有了利于使用的新办法。昨日，市场星报、安徽财经网记者从合肥市房产局获悉，合肥发布“关于进一步优化物业专项维修资金使用流程的通知”，有效期为2年。从今年起，当发生屋面和外墙渗漏脱落、电梯消防及供水设施不能正常运行、排水设施堵塞爆裂等危及物业使用和人身财产安全的紧急情况，可以不经过业主“双三分之二”表决同意，由申请人按规定确定维修费用分摊范围，提出物业专项维修资金使用方案，进行紧急维修。

开通紧急使用绿色通道

新流程规定，当发生屋面和外墙渗漏脱落、电梯消防及供水设施不能正常运行、排水设施堵塞爆裂等危及物业使用和人身财产安全的紧急情况，经相关行业主管部门或专业机构检测，需要立即进行大中修和更新、改造的，可以不经过业主“双三分之二”表决同意，由申请人按规定确定维修费用分摊范围，提出物业专项维修资金使用方案，经市、县（市）物业专项维修资金管理机构审核后，申请人选定施工单位并按维修项目预算额的30%申请预拨工程款，进行紧急维修。紧急维修项目竣工后，申请人组织验收，编制项目决算，经第三方专业机构审价并公示后，报市、县（市）物业专项维修资金管理机构办理维修项目结算。

为解决业主“双三分之二”表决难题，县（市）、区物业管理部门将指导业主大会在管理规约和业主大会议事规则中重新约定表决方式，分别为集合表决、异议表决、默认表决和委托表决。

设立小区维修资金核算账户

新流程规定，业主大会成立前，市、县（市）物业专项维修资金管理机构以小区坐落为单位设立临时物业专项维修资金核算账户。业主大会成立后，业主委员会持业主委员会备案表到市、县（市）物业专项维修资金管理机构，以物业管理区域为单位设立物业专项维修资金核算账户。

县（市）、区物业管理部门将指导申请人制定物业管理区域物业专项维修资金使用预案。凡符合物业专项维修资金使用规定，手续完备、材料齐全的，市、县（市）物业专项维修资金管理机构在规定的时限内办结相关事项。物业专项维修资金核算账户设立，时限为材料提交齐后2个工作日；维修项目备案，时限为材料提交齐后5个工作日；工程款拨付，时限为材料提交齐后3个工作日；紧急情况下物业专项维修资金使用，时限为材料提交齐后2个工作日内核准并预拨工程款。