

# 保障性住房再迎税费减免新政

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，财政部、税务总局和住房城乡建设部联合发布《关于保障性住房有关税费政策的公告》（以下简称《公告》）提出，自10月1日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免

征，同时，对个人购买保障性住房，减按1%的税率征收契税。

《公告》明确，对于在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。同时，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房

房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源的，免征契税。

此外，保障性住房项目还免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

“保障房建设是房地产新发展模

式的一项重要抓手，此次政策对于保障房的重视程度明显增加。”易居研究院研究总监严跃进表示，税费政策的背后是降低成本，目的是进一步增强保障房的功能和作用。印花税和城镇土地使用税的降低，使得保障性住房用地成本进一步降低，有助于增强企业投资保障性住房的积极性，适当减少保障性住房建设方面的压力。

戴德梁行发布2023年三季度广州写字楼及零售市场报告

## 甲级写字楼供应量达五年同期新高

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近期，戴德梁行发布了2023年三季度广州写字楼及零售市场报告。报告显示，越秀商务区时隔三年迎来的新增供应，推动广州甲级写字楼市场年内供应量达到近五年同期新高，存量规模的持续扩大令市场竞争加剧，全市平均租金及空置率继续承压。零售市场方面，全市优质零售市场空置率延续了上季度的回落趋势，全市整体租金水平环比微降0.7%至每月每平方米744.9元。

### 甲级写字楼： 租金与空置率持续承压

三季度，广州甲级写字楼市场新增优质办公面积6.3万平方米。截至目前，年内累计供应量已超过去年全年的供应总量。全市空置率环比上涨0.9个百分点至18.9%。由于多数企业在扩张方面趋于谨慎，租赁需求相对疲软，新增供应的持续入市扩大了供需两端的矛盾，令市场竞争加剧。写字楼业主由于面临经营的压力而继续下

调租金，全市平均租金环比下降3.4%至每月每平方米155.5元。

进入下半年，政府在税收优惠、营商环境优化方面提出的一系列举措陆续得到落实。企业预期跟随经济运行而逐步改善，进而影响其租赁策略，三季度末写字楼的问询量得到小幅回升。

报告预计年内广州还将有10万平方米新增供应投入使用。短期内写字楼的租金将继续回调，租户在租赁谈判中将拥有更多优势。

### 优质零售市场： 存量物业积极进行提质改造

受传统暑假消费旺季的带动，本季度文旅消费需求集中释放，餐饮、交通、酒店、休闲娱乐等相关业态客流和价格都出现明显回暖。部分存量购物中心积极把握消费回暖的窗口期进行提质改造和扩容升级，例如天河领展广场于季末完成升级改造后重新开业。

三季度，广州优质零售市场迎来

三个购物中心的开业。由于近八成的新增供应位于新兴商圈，全市优质零售物业最优层平均租金受到结构性影响，环比微降0.7%至每月每平方米744.9元；空置率则延续了上季度的回落趋势，环比和同比分别下降0.3和0.5个百分点至6.6%。

供应方面，年内全市预计还将有44.3万平方米优质零售空间投入使用。作为重要的新兴区域，南沙商业配套的逐步完善对区域消费升级和全市的经济增长有不可忽视的拉动作用。日前，《广州南沙新区（自贸片区）促进商贸服务业高质量发展扶持办法》出台，明确提出支持零售品牌落地发展、鼓励消费场景升级等措施，并设立补贴和奖励。

需求方面，尽管消费需求复苏势头良好，但租户的观望情绪暂未完全消退，对此，戴德梁行研究院副院长、华南及华中区研究部董事张晓端表示：“降本增效依然是多数企业的重点考量。业主方应更精准的把握项目的功能定位和业态组合，提出创新的商业内容，以更进取的姿态匹配市场需求。”

## 茂名 降低存量首套 住房贷款利率

广东建设报讯 记者陈小珊报道：近日，茂名市印发了《关于印发进一步促进房地产市场健康稳定发展若干措施的通知》（以下简称《通知》），提出加大个人住房信贷支持力度、加大住房公积金支持力度等十条措施，进一步促进当地房地产市场平稳健康发展，以更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

在加大个人住房信贷支持力度方面，《通知》提出全面落实“认房不认贷”“调整优化差别化住房信贷政策”“降低存量首套住房贷款利率”等政策文件要求，因城施策，调整茂名市首套住房最低首付比例至20%，利率下限至LPR-20BP；二套住房最低首付比例至30%，利率下限至LPR+20BP；同时依法有序降低存量首套住房贷款利率。

《通知》提出，优化房屋交易流程，推广二手房“带押过户”模式，积极探索开展一手房“带押过户”新模式。规范二手房交易居间服务，严格落实经纪机构明码标价制度，严禁经纪服务违规收费，鼓励房地产经纪机构提供一站式服务、“交房即发证”政策。

在便利企业核算开发成本和报税方面，《通知》提出新公开出让包含住宅、商服多种用途的土地，在出让公告中分用途明确各用途地价。各级税务部门要加强对房地产企业的税务辅导，引导企业正确应对税务征收政策变化引起的系列问题，同时积极主动解决企业提出的合理涉税问题。

《通知》还提出要规范预售资金监管，参照省内部分城市的做法，预购人购买预售商品房，将商品房预售款直接全部存入专用账户；开发商在申请办理预售款支取时，提交的收款凭证须明确载明对应的商品房项目名称及工程名称。

记者从茂名市商品房管理信息平台了解到，在刚刚过去的中秋国庆假期期间，茂名市共成交商品房541套，成交建筑面积约6.02万平方米。

65家企业参展，5天成交金额达1.16亿元

## 汕头房地产展销会圆满落幕

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：10月1日至5日，“潮韵侨乡 宜业宜居”2023汕头房地产展示展销会在潮汕博览中心举行。据悉，本届房展会是疫情以来首次恢复办展，是汕头历届房展会中规模最大、参展企业最多、活动内容最丰富、宣传推广力度最大的一次。汕头市在此次展会中契机促进楼市销售、提振市场信心、助力会展经济发展，巩固宜业宜居的城市环境。

此次汕头房展共有65家企业参展，其中房地产企业35家、银行机构10家、建材家居单位7家，参展的房地产项目覆盖汕头全市六区一县67个项目，包括商品房、三旧改造、工改工、商务地产、旅游地产等。展览现场设置了房地产展示、城市形象展示、装饰设计及建材展示、二手房展示等板块。

从网签统计数据看，本次房展期间，参展各类商品房项目成交189套，成交面积12279.38平方米，成交金额1.16亿元，成交面积占同期全市商品房总成交面积的67.6%。参展项目中，商品住房成交108套，面积10387.92平方米，成交金额9871.44万



2023汕头  
房地产展销会  
现场

元。除现场实现销售外，还达成成交意向553宗。

本次展会得到汕头市委、市政府的高度重视，汕头市委常委、副市长林锐武同志参加了开幕式并参观了展会，汕头市住建局局长陈斌、汕头市房协会长林为城为房展会鸣锣开幕。在相关部门的鼎力支持下，展会宣传、安全、消防、医疗、通讯等各项工作得到充分保障，企业参展井然有序，群众观展安心舒适，五日来到访市民超3万人。

此外，展会现场还推出了购房抽奖、优惠大礼包、一口价优惠、折扣优惠、团购优惠、送定制家装、送装修金、送物业管理费、送国庆旅游金、直播间砍价等多种方式的促销活动。

汕头市住建局相关负责人表示，接下来，汕头住建部门将继续会同相关部门，引导房地产开发企业树立投资信心，促进产品销售，投身城市建设，为广大市民提供宜居好房，为经济发展添砖加瓦。