



国务院三部门发布房地产税收新政，12月1日正式实施！

个人销售购买满2年住房免征增值税

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：11月12日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策。

**购买家庭唯一及二套住房
未超140平方米按1%缴纳契税**

该公告明确，加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业财务困难。

在契税方面，将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米，并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策。调整后，在全国范围内，对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面积不超过140平方米的，统一按1%的税率缴纳契税。

土地增值税方面，将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。各地可以结合当地实际情况对实际执行的预征率进行调整。此外，明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策，降低二手房交易成本，保持房地产企业税负稳定。

增值税方面，在城市取消普通住宅标准后，对个人销售已购买2年以



多项税收政策调整，将促进房地产市场平稳健康发展。钟梓骥 摄

上（含2年）住房一律免征增值税，原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个人销售已购买2年以上（含2年）非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。

土地增值税方面，取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅，继续实施免征土地增值税优惠政策。

据悉，新政策将于12月1日正式实施，不过为了让更多人享受到政策红利，对12月1日前买房、12月1日后申报缴税的，都可以按新政策办理。

**专家解读：
新政不仅利民而且惠企**

对此次新政，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，无论是降低契税，还是土地增值税预征率，以及城市取消普通住宅标准后对个人销售已购买2年以上（含2年）住房一律免征增值税等，都是降低交易环节税负，而且税负成本降至历史最低了，这是重要信号。他认为，随着增量时代转向存量时代，房地产税收改革的方向将是降低流转环节的税负，比如契税、增值税（含土地）、个

税以及附加在土地和房产开发交易上的各种税负，从而产生“降成本”的效应，这样才能促进交易良性循环。

“将这些环节的税负转移到后端保有和维护环节，从而总的税负不变，但征收环节后移。一方面，做大了交易的蛋糕，另一方面后端公共服务维护和保养以及房屋养老金也就有了资金保障，居民居住更加舒适，房价也能有所稳定。而且，也会培育政府更加重视存量消费，而不是增量建设，这是服务型政府转型的举措。”李宇嘉称。

粤开证券首席经济学家罗志恒在接受央视新闻采访时表示，取消普通住宅和非普通住宅后土地增值税和增值税的税收优惠，有利于引导部分城市取消普通住宅和非普通住宅标准，落实三中全会的要求，更好地适应居民对改善性住房的需求，满足对美好生活的期待。

除了利民外，中国财政科学研究院院长杨志勇表示，这次住房税收政策的调整对于开发商来说也是利好的。开发商在开发过程中要提前预缴土地增值税，它是先预征、后汇算清缴，在预征的过程中，它要占用开发商的资金，这一次无论是东部中部西部哪个地区，土地增值税预征率下限下调0.5个百分点，那对于缓解或者减轻开发商的资金压力也是有帮助的，有助于房地产市场的平稳健康发展。

第一批数字家庭建设可复制可推广经验做法清单公布

广东省及两试点地区经验做法获推广

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：为指导各试点地区科学有序建设数字家庭，加强试点示范宣传推广，住建部标定司会同工信部科技司总结了各试点地区在组织实施、科技支撑、基础设施建设、平台互联互通、应用场景拓展、产业培育等方面的经验做法，于近日形成并发布《数字家庭建设可复制可推广经验做法清单（第一批）》。其中，广东省级及广州市番禺区、深圳市龙岗

区两个试点地区做法被列入清单推广。

记者了解到，2022年，住建部和工信部启动数字家庭建设试点，并于今年8月对19个试点地区开展了中期评估。

此次公布的可复制推广经验中，在省级层面，广东省住房和城乡建设厅会同工业和信息化厅等14个部门联合印发《加快发展数字家庭提高居住品质若干措施》，明确完善数字家庭技术标准体系、开展数字家庭建设试点

示范等8个方面政策措施被列入“加强组织实施”经验。

广州、深圳两个试点地区开展数字家庭建设均有多条经验被列入推广清单。其中，广州市番禺区在试点建设中加强了人工智能技术的应用，并建成覆盖全区的光纤网络，实现住宅小区5G信号深度覆盖。

深圳市龙岗区依托住房城乡建设部全屋智能重点实验室建设，积极推

动关键技术研发和应用，培育壮大产业基础。同时，以鸿蒙系统为底座，接入了智能家居、影音娱乐、智慧出行、办公教育、运动健康五大场景的智能设备。目前，鸿蒙智能生态伙伴2500多家，为系统基础平台建设奠定良好基础。此外，龙岗区还推进新建和既有保障性住房项目应用全屋智能，推动覆盖6个保障性住房项目中7026套住房配置全屋智能。

● 导读

广州房票可在
“房源超市”购买全市新房

——02

惠州海洋生态保护修复
入选自然资源部典型案例

——03

把保障房建成“好房子”
就是要打造好的生活体验

——08