

广州审议通过配售型保障性住房管理办法

高层次人才、博士申购无社保年限要求

广东建设报讯 记者唐培峰报道：为加大保障性住房建设和供给，满足工薪收入群体刚性住房需求，规范配售型保障性住房管理工作，11月19日，16届85次广州市政府常务会议审议通过了《广州市配售型保障性住房管理办法（试行）》（以下简称《办法》）。《办法》明确，配售型保障性住房面向户籍家庭和人才（含非户籍人才）供应，重点保障人才。其中，户籍家庭须累计缴纳社保满3年，高层次人才和博士无社保年限要求，硕士须满1年、其他人才须满2年。

优先选址交通便利、设施齐全区域

《办法》明确，除了划拨用地集中新建外，还可以结合实际在商品住房、城中村改造、城市更新等项目中配建。符合产权清晰、位置适宜、面积适中等条件的存量房，也可以转化为配售型保障性住房。此外，企事业单位可以利用自有存量建设用地，与建设运营机构合作建设配售型保障性住房。

根据《办法》，配售型保障性住房项目选址应布局在城镇开发边界内，按照职住平衡的原则，优先选址

于公共交通便利、市政基础设施和公共服务设施较为齐全的区域。

新建配售型保障性住房项目单套建筑面积原则上不超过90平方米，以实用紧凑型的两居室、三居室成套住房为主，与公共租赁住房、保障性租赁住房构建起有梯度、成体系的保障房供应格局。

高层次人才、博士无社保年限要求

根据《办法》，配售型保障性住房以家庭为单位进行申请，申购家庭确定1名主申请人，其配偶为共同申请人。一个家庭只能拥有一套配售型保障性住房。

申请家庭分为户籍家庭和人才家庭两类，准入条件包括户籍、住房、社保、年龄四方面内容。

对于户籍家庭，主申请人需有本市户籍且在广州市累计缴纳基本养老保险满36个月；主申请人、共同申请人及其未成年子女在本市无自有产权住房且申购前3年内在本市无自有产权住房转移记录、未享受购房优惠政策；单身申请人需年满30周岁。

对于人才家庭，无本市户籍要

求，主申请人需满足相应的学历学位、职业资格或人才认定要求和前述住房要求；高层次人才、博士无社保年限要求，硕士须累计缴纳基本养老保险满1年、其他人才须满2年；单身申请人没有年龄要求。

采取现房销售、封闭管理模式

配售型保障性住房如何销售，售价如何？根据《办法》，配售型保障性住房采取现房销售模式。

配售型保障性住房销售基准价覆盖土地成本、建安成本、财务费用、销售管理费用、合理利润以及相关税费等，按照工薪收入群体可负担、项目资金可平衡、发展可持续的原则，综合考虑住房保障政策、房地产市场情况，结合地段普通商品住房市场价格的一定比例确定。配售型保障性住房单套住房的销售价格在销售基准价的基础上，结合房屋楼层、朝向等因素确定，上下浮动比例不超过20%。

配售型保障性住房实施封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房。同时，配售型保障性住房不得出租、长期闲置。

深圳取消普宅标准
购房成本再降

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：继上海、北京之后，深圳提出取消普通住房标准。近日，深圳市住房和建设局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局等三部门联合印发《取消普通住房标准有关事项的通知》（以下简称《通知》），明确自2024年12月1日起取消普通住房和非普通住房标准。

个人销售住房
所涉及的税费将降低

《通知》明确，对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税，按照《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2024年第16号）有关规定执行。对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按照规定实行个人所得税核定征税，以转让收入的1%核定应纳税额。按照上述规定，深圳取消了个人转让非普通住房以转让收入的1.5%核定应纳税额的规定。

在个人出售住房增值税方面，深圳市取消普通住房和非普通住房标准后，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。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。

在契税方面，深圳市适用全国统一的个人购房契税优惠政策。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140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140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住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

降低换房成本
促进购房需求释放

按照此前标准，许多深圳的中高端房源都属于“非普通住宅”，此类房源买满2年后出售需缴纳5个点的增值税，因此也被称为“豪宅税”。据测算，新政出台后，一套1500万元非普通资产交易过程，可节省各种税费近67万元。

有业内人士认为，深圳此次政策调整对楼市明显利好，首先是降低交易成本，尤其是持有期超过2年的“原非普宅”交易税费大幅度减少，能直接降低购房者及业主的整体负担。同时，利好改善需求的置业群体。整体来看，进一步激活改善需求、豪宅需求的释放。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，此次三个一线城市统一调整，在住房交易税收上，体现出一线城市不再“区别对待”。同时，此次契税减免政策的利好更大，税率从3%降至1%，这个面积段可以覆盖到大部分改善型需求。新政后增值税、契税、个税等减税带来的一次性降成本效应非常明显。

广州收购存量商品房用作保障房

优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道：近日，广州安居集团有限公司发布关于收购已建成存量商品房用作保障性住房的征集通告，明确按照“政府主导、市场化运作”工作思路，遵循市场化、法治化、双方自愿等原则，征集已建成的存量商品房用作保障性住房项目，征集时间自通告发布之日起至2024年12月18日止。

根据公告，广州市行政区域内已建成的存量商品房房源为本次征集的主要范围，房源所属项目周边应交通便利、配套设施较为齐全。征集条件主要包括：资产负债和法律关系清晰；已取得竣工联合验收意见书；面积在90平方米以下；房源权属清晰可交易，不存在查封登记、异议登记等限制，存在抵押等权利限制的，应取得相关权利人书面同意；优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。

同时，参与征集的房地产企业还需要提供企业营业执照、房地产开发资质证书、国有土地使用权证等“四证”、土地出让合同及补充协议、项目



根据公告，征集房源面积应在90平方米以下。（图源：广州安居集团）

申报表等一系列的资料，并现场送达方可参与征集。广州安居集团有限公司或其下属广州安居投资发展有限公司、广州安居住房置业有限公司等子公司将作为收购主体实施本次收购。

记者观察发现，截至目前，广东

已有惠州、江门、茂名、佛山、深圳、肇庆、广州等7个城市公开征集收购存量商品房用作保障性住房项目，用于收购存量商品房用作保障性住房再贷款和专项债券等政策也在逐步落地，为收储工作提供资金保障。

深圳2705套保租房面向个人配租

租金按照市场参考租金的60%确定

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，深圳市住房保障署启动七个保障性租赁住房项目的配租工作，面向符合条件的市民配租，租金按照市场参考租金的60%确定。据悉，本次配租的2705套保障性租赁住房，分布在深圳市光明区、坪山区、大鹏新区。

根据规定，本批次住房配租对象为符合政府组织配租的保障性租赁住房条件的个人。认租本批次住房，需要同时符合多项条件，如申请人及共

同申请人均未在深圳市拥有自有住房（含住房建设用地），且在申请受理日之前三年以内未在深圳市转让过或者因离婚分割过自有住房；申请人及共同申请人均未在深圳市享受住房保障优惠政策，但承租社会主体出租的保障性租赁住房的除外；申请人在深圳市正常缴纳社会保险，且累计缴纳社会保险1年以上；申请人具备深圳市人民政府规定的人才引进入户核准条件，具有深圳市户籍的申请人不受人

才引进入户年龄条件限制。

需要注意的是，申请人应当以家庭为单位提出本批次住房申请，申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。认租家庭可线上认租两房户型或三房户型，可在同一户型中认租一个或多个项目，但不能同时认租两房户型和三房户型。

本批次配租认租时间截止至2024年11月29日，深圳市民可在深圳市住房建设局官网提交认租申请。