

规避“一房多卖”“先卖后抵”等问题

# 广州推行“网签即预告”登记新模式

**广东建设报讯** 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：购买预售商品房，购房者最担心的问题是开发商“一房多卖”“先卖后抵”以及隐瞒土地抵押查封等限制状态导致无法办理过户。近日，广州市全面推行预售商品房“网签即预告”登记新模式，购房人最忧心的问题将迎刃而解。购房人办理网签后，同步申请办理预告登记，可有效规避这类情况。

记者了解到，按照以往模式，申请人要先登录广州市住房和城乡建设局广州市房屋管理系统办理网签，再登录广州市规划和自然资源局广州市不动产登记网办系统申请预告登记，既要跨系统重复录入房屋信息，又要提交两次申请材料，反复身份验证。

而现在，通过两局系统无缝对接，购房者在售楼部完成网签后，一键跳转至广州市不动产登记网办系统直接办理预告登记，实现“一件事一次办”，流程效率双提升，既保障购房者权益，也为开发企业注入发展动能。

“本来还担心自己会遇到‘一房多卖’或者房屋土地存在抵押、查封



开发企业代表领取首批“网签即预告”不动产登记证明（图源：广州市规划和自然资源局）

等隐患。现在这些风险在签约环节就能通过系统自动识别并提醒，购房安全感直接拉满！”购房者王女士表示。

有房企负责人表示，“网签即预

告”显著提升了客户信任度，签约时同步办理预告登记，从源头杜绝交易纠纷，真正实现买卖双方互利共赢。政府部门通过技术创新构建信用桥

梁，既提升了监管效能，也促进了房地产市场交易环境的规范化。

广州市不动产登记中心相关负责人表示，接下来广州将持续优化“网签即预告”服务，进一步推动数据共享和电子证照应用，拓展民生服务场景，以技术赋能交易安全，助力群众安心置业、企业稳健发展，共建健康有序的房地产市场。

国家税务总局：

**“二套转首套”可享房贷利息专项扣除**

**广东建设报讯** 记者赵文霞报道：同一套房“贷款置换”并新签了贷款合同，还能继续享受住房贷款利息专项附加扣除吗？针对这种情况，国家税务总局明确回复：可以继续享受住房贷款利息专项附加扣除。

近日，记者从国家税务总局12366纳税服务平台的热点问题答复中了解到，纳税人按照《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》规定进行存量住房贷款置换的，由于置换前后纳税人的住房仍为同一套，可以继续享受住房贷款利息专项附加扣除。

其中，贷款合同编号发生变化的，应当及时在个人所得税APP在“专项附加扣除”—“住房贷款利息专项附加扣除”变更同一套住房新办理的贷款合同编号等信息。

针对申请材料，国家税务总局表示，个人通过手机个人所得税APP采集住房贷款利息专项附加扣除信息时，需要提供住房贷款合同、贷款还款支出凭证等资料。如果填写的信息内容不完整或者纳税申报存在疑点的，税务机关将按照规定向纳税人核实有关情况。

“2016年—2023年8月份，基本上热点城市都在执行‘认房又认贷’的政策。而这一段时间，又是房屋销售的高峰期，购房者都是在房价较高或上涨较快时期买房，持有房子的成本比较高。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，按照新规，个税专项扣除覆盖到这部分人群，有利于降低这部分人群的住房消费成本。他认为，此次政策属于完善既有政策规定的“打补丁”，不仅能降低基本生活成本，也有助于支持居民继续持有房屋、持有贷款，避免无序挂牌和提前还贷。

据悉，2023年8月，住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策，即首套房“认房不认贷”，部分借款人选择通过“二套转首套”操作来主动申请利率调整。

深圳将举办“五一好房节”

## 近百个项目供市民挑选好房子

**广东建设报讯** 记者姜兴贵报道：记者从深圳市住房和建设局了解到，2025年深圳市“五一好房节”将于5月1日至5日在深圳莲花山至市民中心二层连廊举办。活动汇聚全市30余家品牌房企、金融机构，覆盖商品房、保障性住房、商务公寓等近百个项目，推出特价房源、限时折扣、以旧换新3.0等优惠，助力深圳市民以及符合条件的外地人士置业鹏城。

本次活动以“筑梦鹏城 宜居未来”为主题，由深圳市住房和建设局指导，深圳市安居集团、深圳市地铁集团联合市房地产产业协会、房地产中

介协会主办。

记者注意到，此次参展的项目，不乏交通便利、地段好或产品力强的项目。例如，地铁沿线优质房源深铁珑境、深铁璟城等，福田区安居景贤阁、宝安区安居海岸悦府等。鹏宸云筑、鸿荣源珈誉府等多个热点项目，也纷纷携新一批房源参展。

本次“好房节”特设项目优惠展区，参展的商品房项目将推出限量特惠房源、楼盘专属折扣等优惠活动；房产中介乐有家推出“卖旧买新”补贴活动；安居集团推出“以租换购”惠民服务等系列优惠活动。

同时，“好房节”还将设置服务专区。深圳市公积金中心提供公积金贷款、提取等政策咨询服务；建行、工行、农行、中行等多家商业银行将设置展位，为深圳市民带来最新的房贷办理资讯及相关金融服务；安居集团为来深应届毕业生免费提供15天住宿，并针对其市场化租赁住房项目，推出签约一年减免一个月租金优惠。此外，作为本次“好房节”的主办方之一，安居集团将设置7个展区，展示包括安居乐寓、住房租赁、可售型保障房、安居商业（安荟邻）等品牌及服务。

清远印发房屋征收房票安置实施方案

## 12个月内使用可享2%—6%奖励

**广东建设报讯** 记者赵文霞报道：4月24日，清远市印发《清远市房屋征收房票安置实施方案》（以下简称《方案》），对适用范围、制发要求、使用规则等方面作出细致规定，进一步完善房屋征收补偿安置机制，满足群众房屋安置多样化需求。

根据《方案》，房票是征收人出具给被征收人，在特定时间、地域和范围内换购商品房的结算凭证。这一举措为被征收人提供了更为灵活的安置选择，被征收人可根据自身需要选择房票安置、产权调换或货币补偿。

房票选房范围为入驻房源超市的房地产开发企业提供的新建商品房（含住宅、商业、公寓及可售车位），可在清远市范围内跨行政区域使用。

在适用范围上，清远市行政区域内国有和集体土地上的房屋征收项目，各县（市、区）可视情况推行房票安置。

在房票金额上，《方案》明确规定，票面金额一般为10万元/张，不足10万元部分按实际补偿金额发放一张房票。房票可由基础补偿金额和房屋征收奖励构成，具体金额由房屋征收实施部门根据现行征地拆迁安置办法确定。

值得注意的是，房票自核发之日起生效，有效期为24个月，在12个月内使用房票购买房源超市内房源的，可享受2%—6%的奖励，房票使用日期以广东省数字住房（粤安居）一体化平台网签备案日期为准。逾期未参与换购的，视同自动放弃房票使用

权利，未使用的票面金额可申请货币兑付。

同时，《方案》针对税收、金融支持和教育保障等方面进行了规定。在符合相关政策规定的前提下，对使用房票换购的部分给予税收优惠。在使用房票抵付购房款后不足部分申请商业银行贷款的，鼓励商业银行在贷款利率等方面给予支持。使用房票购买房源超市内房源的，可凭网签备案的购房合同和房票，向属地教育部门提出子女入学申请。

此外，《方案》还对房票的管理、兑付规则、组织保障等方面进行了详细规定。《方案》即日起施行，有效期三年。《方案》印发前已做出房屋征收决定的项目，仍按原征收补偿方案规定执行。