

## 个人销售住房增值税新政发布

## 销售不满2年住房增值税下调至3%

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，财政部、税务总局联合发布公告，明确了个人销售住房增值税最新政策，购买不足2年的二手房交易增值税从5%减至3%，政策自2026年1月1日起正式施行。

根据公告内容，个人（不含个体工商户中的一般纳税人，下同）将购买不足2年的住房对外销售的，按照3%的征收率全额缴纳增值税；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。值得注意的是，2026年1月1日前，个人销售住房涉及的增值税尚未申报缴纳的，符合本公告规定的可按本公告执行。

从政策出台的市场背景来看，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，近期市场预期较为疲弱，且房地产市场循环出现堵塞，“卖旧买新”的置换型需求减少，二手房“刚需化、低总价”与新房“改善化、高总价”的分化特征明显。此外，国家重要会议多次强调取消住房消费不合



新政将进一步释放受成本门槛制约的购房需求 钟梓骥 摄

理限制、降低交易成本，为此次政策调整提供了明确导向。

“本次政策调整的核心亮点是持有不足2年住房的销售增值税征收率从5%降至3%。以300万元总价的房

子为例，全额5%征收增值税，增值税为15万，对于刚需买家、置换卖家而言，都是一笔较高的成本。”李宇嘉认为，此次2个百分点的降幅，将有效降低交易摩擦，释放受成本门槛制约

的购房需求。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，这一调整实实在在降低出售成本，且3%的征收率既避免了“按0%来计算可能导致的频繁短线交易，对市场秩序造成紊乱”，又实现了实质性减负。叠加此前已实施的满2年免税政策，严跃进认为“增值税政策已经到了历史最为宽松的阶段”。

从市场影响来看，李宇嘉指出，新政将降低交易成本、减少交易摩擦，将受交易税费成本影响的门槛上的需求释放出来，同时缓解因交易成本高而导致的卖房困难，特别是减少为了卖房不得不大尺度降价的案例，进而促进二手房和新房、刚需和改善的循环。严跃进则分析认为，市场供应不会出现大幅波动：“多数购房者不太可能在短期内出售房产，尤其是两年内就进行售卖的情况比例极小。即便有部分人持有房产两年后选择出售，这部分人群在整体中的占比也较低，因此不会对市场产生显著影响。”

## 韶关出台47条措施巩固房地产市场稳定态势

## 购买140平方米及以下住房减按1%征收契税

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，韶关市人民政府办公室印发《关于持续巩固全市房地产市场稳定态势的若干措施（试行）的通知》（以下简称《通知》），围绕满足居民住房消费需求、加大金融支持力度、有效防范化解风险、严格控制增量供应、支持盘活存量资源、着力提升房屋品质、加大税收支持力度、提升行政服务水平等八部分内容，推出47条措施。

在满足居民住房消费需求方面，《通知》明确，韶关市主城区（浈江区、武江区）内，农业转移人口购买新建商品住房并依法缴纳契税、落户

的，可获契税全额财政补贴；烈属家庭购房补贴12万元，退役、现役军人分别补贴1万元、2万元；韶关户籍二孩、三孩家庭分别补贴1万元、2万元；在韶关工作的教职工、医护人员、消防员、公安民警及港澳居民购房均补贴1万元。2018年1月1日起新引进的博士，3年内购房可获20万元住房补贴。同时，鼓励房地产经纪机构开展“以旧换新”服务，促成相关交易的机构每套可获0.1万元补贴。2022年10月1日至2025年12月31日期间，出售自有住房后1年内在韶关市重新购房的纳税人，可按国家政策享受个人所得税退税优惠。

在加大金融支持力度方面，《通知》明确，住房公积金贷款最低首付比例降至20%，贷款利率下调0.25个百分点，首套5年以下（含5年）和5年以上利率分别为2.1%和2.6%，二套对应为2.525%和3.075%。贷款额度提高，一人申请最高40万元，两人及以上共同申请最高80万元；二孩及以上家庭两人及以上申请可上浮20%，最高达96万元，且取消该政策单次使用限制。异地缴存职工在韶关购房不受户籍限制，可申请本地公积金贷款；缴存人购买新建商品房可提取公积金支付首付并同步申请贷款。引进人才公积金贷款最高额度

为普通标准的3倍，一人申请120万元，两人及以上240万元，可贷额度为账户余额的30倍。灵活就业人员自愿缴存公积金后，购房可申请公积金贷款相关贷款。

税收优惠方面，个人购买家庭唯一住房，140平方米及以下契税减按1%征收，140平方米以上减按1.5%；家庭第二套住房，140平方米及以下契税减按1%，140平方米以上减按2%。个人销售购买2年以上（含2年）的住房免征增值税，转让自用5年以上家庭唯一生活用房免征个人所得税，个人销售或购买住房暂免征收土地增值税和印花税。

## 东莞发布《关于市属人才住房租金优惠的通知》

## 人才房每户每月补贴租金500元

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，东莞市住房和城乡建设局、东莞市财政局联合发布《关于市属人才住房租金优惠的通知》（以下简称《通知》），明确将在2026年1月4日至2029年1月3日期间对东莞市属人才住房租金实行租金减免。

据悉，为配合做好“百万英才汇南粤行动计划”相关工作，东莞市住建局、东莞市财政局对2022年4月印发的《关于市属人才住房租金优惠的通告》（东建房〔2022〕6号）进行修订，以吸引人才来莞就业发展。主要修订内容包括进一步明确保障对象、进一步规范申请流程、进一步细化保障标准、进一步加强经费保障、进一步明确法律责任等。

《通知》明确，本次优惠政策适用房源为东莞市属住房租赁企业公开出租运营的房源，保障对象为在莞就业的无房人才，具体条件为：具有全日制本科及以上学历；申请时在东莞市工作并缴交城镇职工基本养老保险；本人及其配偶、未成年子女在东莞市无自有产权住房，未正在享受东莞市住房保障相关优惠政策。

根据《通知》，符合条件的申请人可向东莞市住房和城乡建设局提出租房补贴申请，市级住建部门将在10个工作日内对申报信息及申请材料进行审核，并将申报信息在东莞市住房和城乡建设局官网进行公示，公示时间为10日。公示无异议或异议不成立的，登记为保障对象。

租房补贴从登记为保障对象次月开始发放，补贴标准为每户每月500元，实际租金低于补贴标准的，按实际租金发放补贴，优惠期累计不超过3年。

《通知》还明确，落实市属人才住房租金优惠所需要的资金由市本级财政全额支付，相关经费可从市级住房保障专项资金列支。若申请人以欺骗等不正当手段领取租房补贴，相关部门有权追回已发放的有关补贴资金，涉嫌违法犯罪的，依法追究法律责任。

## 清远印发配售型保障性住房管理办法

## 住房困难户籍居民和引进人才可申请

广东建设报讯 记者赵文霞报道：为完善住房保障体系，规范配售型保障性住房管理工作，清远市近日印发《清远市配售型保障性住房管理办法（试行）》（以下简称《办法》），面向住房困难户籍居民、城市引进人才等群体，供应配售型保障性住房。《办法》自2026年1月29日起正式施行。

《办法》适用于清远市行政区域内配售型保障性住房筹集建设、申购配售、流转退出、运营管理等活动。在建设筹集方面，清远市自然资源部门负责用地保障，确保用地供应。建设筹集方式包括划拨用地集中新建、项目配建、存量房转化等，新建项目户型建筑面积以70-90平方米为主，既有房源转化的配售型保障性住房（含收购的商品住房）在供应时，可结合房源情况适当放宽面积限制，面向高层次人才等群体供应的配售型保障性住房面积另有规定的，从其规定。

《办法》规定的保障对象为清远市住房困难的户籍居民、城市引进人才等群体。申请以家庭（或成年单身人士）为单位，一个家庭只能申购一套。户籍居民需满足本市城镇户籍、住房困难、收入达标、连续缴纳12个月社保等条件；城市引进人才不受户籍限制，需具备相应学历、职称或职业资格，同时满足住房、收入、社保要求。符合条件的家庭经申报登记后纳入轮候库，房源配售时按轮候顺序进行。配售价格由相关机构测算并报政府审定，新建项目按建筑面积计价，存量房转化的参照相关标准确定。

根据《办法》，配售型保障性住房售后管理实行严格封闭管理，禁止违法违规流入市场。购房人出现户籍迁出、工作调离、取得其他住房等情形的，需按规定退出。住房因继承、遗赠、离婚析产等发生所有权转移的，性质不变且不得上市交易。