

## 热点

## 一线城市中 广州率先优化住房调控政策

番禺、黄埔、花都三区和白云区四镇放开限购，二手房增值税免征期“5年改2年”

9月20日，广州市政府发布了《关于优化我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》(以下简称《通知》)，提出了调整住房限购政策实施区域范围——将本市住房限购政策调整为，在越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区购买住房的，本市户籍居民家庭限购2套住房；非本市户籍居民家庭能提供购房之日起2年内在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，限购1套住房；将越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、增城等区个人销售住房增值税征免年限从5年调整为2年。

■新快报记者 何璐诗 王彤

### ► 本市户籍单身人士仍限购1套住房

这意味着，广州成为此轮首个放松限购的一线城市，番禺、黄埔、花都以及白云部分区域正式放开限购，即日开始施行。需要注意的是，《通知》明确，本市户籍成年单身(含离异)人

士在上述区域仍限购1套住房。此外，《通知》还提出，将越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、增城等区个人销售住房增值税征免年限从5年调整为2年，非户籍人口

首套房购置纳税社保年限从5年收缩至2年。加快建立健全以公共租赁住房、保障性租赁住房和配售的保障性住房为主体的租购并举的住房保障体系。

### ► “广州放开限购是很重要的信号”

克而瑞广佛数据显示，受第二季度以来市场下行的影响，截至9月上半月，广州一手住宅成交面积录得571.5万平方米，与去年同期相比仅微增了1.5%，与上半年14%的增速相比大幅收窄。与此同时，截至到8月末，全市一手住宅库存面积达到1275万平方米，去化周期攀升至19.6个月。克而瑞广佛

首席分析师肖文晓告诉新快报记者，无论从今年楼市的成交表现来看，还是从库存压力来看，广州都有必要对调控政策进行优化调整，这也是此前广州在一线城市中首个落地“认房不用认贷”以及下调二套房首付比例的重要原因。“但是，市场的需求动能仍然不足，因此也具备进一步优化调控政策的条件。”

考虑到新政主要利好‘卖一买一’的置换需求，因此为了盘活二手房交易，本次将全市二手房增值税免征条件从5年改为2年也在情理之中”。

“广州作为首个一线城市开始放开限购，这是很重要的信号，说明当前政策的放松力度很强，尤其是一线城市。”易居研究院研究总监严跃进如是说。

### ► “政策调整基调仍坚持房住不炒”

在不少业内人士看来，此次《通知》体现出因区分类精准施策的政策导向，以及“房住不炒”的定位。新政的调整优化限购政策主要针对广州外围区域，中心城区和南沙区仍执行较为严格的限购措施，保持了调控定力。同时，广州仍执行商品住房限售政策，防止投机炒房。

肖文晓进一步指出，从本次新政不再提及限购的区域名单来看，根据

克而瑞的统计，黄埔、花都、番禺一手住宅库存面积分别为149万平米、143万平米、210万平米，都是属于广州库存量大、市场竞争激烈的区域，因此放开限购的迫切性也更大。在“信贷组合拳”之后，广州再度优化限购政策、降低二手房交易成本，对于年底楼市整体复苏回暖有“再添一把火”的作用。

广东省城规院住房政策研究中心

首席研究员李宇嘉表示，此次政策变化仍坚持“房住不炒”，“这次的政策依然不以房地产作为短期刺激经济的手段。在住房供应弹性小、就业集中、需求大的中心区四区坚持原有的限购政策；通勤便利、新广州人置业的次外围区白云区也坚持了原有的限购政策；旨在打造大湾区创业创新、宜居宜业平台的南沙区，也同样坚持限购。”

### ► 官方政策解读

#### 一、优化住房限购政策和个人销售住房增值税征免年限

(一)本市户籍居民家庭在越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区域仍然限购2套住房。

(二)非本市户籍居民家庭在上述区域限购1套住房，购房条件为从购房之日起2年内在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明满2年。

(三)本市户籍成年单身(含离异)人士在上述区域仍限购1套住房。

(四)境外机构和个人购房按照《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》(建住房〔2006〕171号)、《住房城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》(建房〔2015〕122号)执行。

(五)将越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、增城等区个人销售住房增值税征免年限从5年调整为2年，政策的适用认定以税务部门具体审核意见为准。

(六)政策调整自2023年9月20日0:00起施行，购房资格审核适用政策与本通知不一致的，以本通知为准。

#### 二、加大保障性住房和供给

加快建立健全以公共租赁住房、保障性租赁住房和配售的保障性住房为主体的租购并举的住房保障体系。继续做好公共租赁住房托底保障，适时提高公共租赁住房收入准入线和租赁补贴标准，进一步扩大公共租赁住房保障范围，引导一部分保障对象通过领取补贴解决住房困难问题，完善公共租赁住房保障方式。大力保障性租赁住房，通过政府给予土地、金融、税收等政策支持，引导各类市场主体参与筹集保障性租赁住房，缓解新市民、青年人住房困难问题。加快建立健全配售的保障性住房的配套政策体系。坚持规划先行，稳慎有序推进配售的保障性住房工作。

### ► “促进刚需和改善的良性循环”

对于二手房增值税免征期“5年改2年”，非户籍人口首套房购置纳税社保年限从5年收缩至2年，李宇嘉认为，此政策旨在促进商品房流通和循环，更好地满足新市民、年轻人、外来人口扎根广州的诉求。

多位业内人士认为，此次政策体现出大力支持刚性以及改善性需求。“目前，各大城市住房需求转向改善

型需求，广州换房需求也比较突出，而且广州外来人口规模大，数量超过1000万人，刚需规模也较大，呈现出刚需和改善齐头并进的态势。”李宇嘉告诉新快报记者，近期，二手房挂牌量快速上升，交易周期明显拉长，价格调整明显，导致预期开始悲观，反过来又导致市场下行。“7月至8月，70城中广州二手房价指数跌幅居前。增值税免征期‘5年改2年’，就是为了降低交易环节成本，促进‘卖一买一’顺畅进行，既满足刚需也疏通换房需求，确保刚需和改善、新房和二手房的良性循环”。

对于后市的预期，严跃进表示，“认房不认贷”以后，一线城市市场总体态势表示得积极活跃，但还需要进一步加码刺激力度。

### ► 健全完善住房市场和保障两个体系

此次《通知》还提到，加快建立健全以公共租赁住房、保障性租赁住房和配售的保障性住房为主体的租购并举的住房保障体系。

李宇嘉认为，此次政策在供需两端同步发力，健全完善了住房市场和保障两个体系。“让供求保持稳定和平衡，避免行业和市场大起大落。比如，此次政

策提出的旨在补短板的城中村改造，完善住房保障体系，推动公共租赁住房、保障性住房和配售保障性住房发展，从而加快解决工薪收入群体住房困难等”。

#### 政策前后对比

	调整前	调整后
限购区	越秀、海珠、荔湾、天河、白云、南沙、番禺、黄埔、花都	越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙
非限购区	增城、从化	增城、从化(江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、番禺、黄埔、花都
限购政策	广州户籍：家庭限购2套，单身1套 非广州户籍：限购1套(连续5年社保)	广州户籍：家庭限购2套，单身1套 非广州户籍：限购1套(连续2年社保)

此前，全国多个二线城市已经放开住房限购，图为山东济南一处楼盘。广州是首个放开限购的一线城市。新华社发

