

# 减税政策显威 广州高端住宅市场升温

珠江新城板块11月以来已录得超过50宗二手房交易，其中近四成为144平方米以上住宅

广州宣布自12月1日起取消普通住房与非普通住房标准，意味着个人购买2年以上（含2年）的非普住房对外销售免征增值税。新政显著降低了144平方米及以上大户型住宅的交易成本，特别是对原购入价较低、溢价能力较强的住宅减免力度更大。数据显示，珠江新城板块11月以来已录得超过50宗二手房交易，其中近四成为144平方米以上高端住宅。此外，新政也将利好广州市番禺、花都、从化等郊区大户型二手住宅市场，预计这些区域的成交比重将进一步增加。

■新快报记者 何璐诗

## 原购入价低、溢价能力强的高端住宅交易更受惠

“证满2年的二手非普通住宅，价格差额为1000万元，省了53万元的增值税，交易成本降低令买家心态积极了不少。”中原地产凯旋新世界分行营业经理邱宏伟告诉新快报记者，在“豪宅税”取消后，咨询量和带看量多了两成。

11月22日，继北上深之后，广州宣布取消普通住房与非普通住房标准，自12月1日起实施。在取消普通住宅和非普通住宅标准后，对个人购买2年以上（含2年）的住房对外销售

的，将免征增值税。过去，广州对普通住房和非普通住房的划分标准是以建筑面积144平方米为界，被业内普遍称为“豪宅线”。建筑面积超过144平方米（且套内面积大于120平方米）的住宅被定义为“非普通住宅”。根据此前的规定，若该房子证满2年、不提供发票，业主需缴纳全额5.3%的增值税；若证满2年、提供发票，则按差额的5.3%征收增值税。广州中原研究发展部指出，减免增值税对于原购入价较低、溢价能力较强的高端住宅减免力

度较大。根据广州中原研究发展部测算，广州市天河区的汇景新城龙熹山一套178m<sup>2</sup>三房，原一手购入价为501万元，最新的二手成交价是1400万元，按差额需付增值税47.6万元，新政出台后直接免掉。房地产市场研究专家邓浩志表示，新政使二手房交易，尤其是高端住宅的交易获得更大的利好支持。“一线和强二线城市高端住宅市场本来热度就不低，新政推出后，高端市场很可能成为价格率先见底反弹的细分市场”。

## 新政推动，千万元以上二手高端住宅市场快速升温

财政部、税务总局、住房城乡建设部于11月13日联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，广州二手高端住宅市场迅速响应，呈现出明显的回暖迹象。公告指出，北上广深取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策。有一线市场人士和多个研究机构认为，此政策尤其对总价千万元级别的住宅成交产生了显著推动作用。

邱宏伟告诉新快报记者：“目前千万元以上价格段的改善买家，对于增值税的减免更为敏感，更为积极入

市。珠江新城、琶洲板块总价3000万元以上的高端住宅，符合条件的房源，增值税预计可减百万元；城区主流二手小区大户型、次新房，预计交易费用节省20万元至25万元；郊区大户型预计减少10万元至15万元。”广州中原研究发展部认为，增值税减免，将撬动广州千万元以上二手高端住宅的成交。

而据合富大数据统计，截至11月19日，广州二手高端住宅市场风向标珠江新城，在11月已录得超过50宗二手房交易个案出现，其中近四成为面积144平方米以上二手高端住宅成

交。合富研究院分析指出：“在11月13日财政部等三部门公布降税新政利好之后，不到7天，珠江新城录得的二手高端住宅成交个案数量已远超11月1日至13日二手高端住宅成交量。如珠江太阳城、南国花园、领峰、星汇云锦、丽晶华庭、嘉裕君玥公馆等楼盘，在11月13日后都出现单价在10万元/平方米以内的二手高端住宅成交个案。其中，珠江新城中区甚至出现超过330平方米的二手豪宅成交个案，珠江新城西区楼龄较长的丽晶华庭，也录得多宗200多平方米的二手豪宅成交个案。”

## 大户型比例高，番禺、花都、从化等区将承接利好

除核心城区高端住宅外，新政同样利好广州郊区大户型二手住宅交易。广州中原研究发展部指出，郊区物业单价低，但购房客的价格敏感度高，取消“豪宅税”为此类郊区大户型单位的成交提速提供了有利条件，郊区大面积单

位成交比重进一步增加。“不仅是中心四区，如番禺等近郊大户型同样受到市场关注。”邱宏伟告诉新快报记者。

合富研究院分析称，外围花都、南沙、从化等地虽然成交总量偏少，但144平方米以上户型的产品比例较高，

存在承接利好的结构性优势。广州中原研究发展部同样认为，大户型结构比重较大的为花都、从化、番禺、增城、天河，这些区域144平方米及以上面积单位成交占比均超过10%，预计新政落地后，二手高端市场将进一步升温。

## 前10月热销新房大多以140m<sup>2</sup>以上户型为主力户型

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓认为，大户型新房市场同样有一定利好。据克而瑞广佛统计，广州1月至10月成交前20名的项目中，有12个项目140平方米以上户型成交占比超五成，其中越秀观樾占比100%，琶洲南TOD占比99%，白鹅潭悦府占比

89%。140平方米以上户型成交主力项目套均成交价基本在1000万元/套以上，以高端住宅或改善型项目为主。肖文晓表示：“1月至10月，广州144平方米以上的一手住宅成交4930套，占全市成交的比例为8.5%；144平方米以上的二手住宅成交6654套，占

全市成交的比例为7.6%，占比相对有限。不过，考虑到目前新房市场改善需求占比增大，市区改善型楼盘供应增多，包括契税、增值税等税费成本降低，有助于高端改善市场的需求释放，广州高端住宅成交有望迎来一波新的高潮。”



■广州取消普通住房与非普通住房标准，令二手高端住宅交易升温。

## 一周资讯

### 65城全力保障 配售型保障房项目用地

11月26日，自然资源部宣布，目前全国65个城市的配售型保障性住房项目正加速落地，汇总各地配售型保障性住房用地落实情况显示，35个试点城市和30个扩围城市的建设任务目前已落实到全部270宗土地。其中，35个试点城市首批建设任务涉及土地面积约7258亩，可建住房11.04万套，已经确定建设单位的土地面积占87%；第二批任务涉及土地面积约3169亩，可建住房3.89万套，已经确定建设单位的土地面积占78%。30个扩围城市建设任务涉及土地面积约2723亩、可建住房2.3万套，已经确定建设单位的土地面积占84%。

### 阳光100中国及八名董事 遭港交所纪律处分

11月26日，香港联合交易所对阳光100中国及其八名董事采取纪律行动。据悉，阳光100中国在2019年至2021年间向若干借款人发放三笔贷款，总额10.5亿元，相关董事未尽审查职责。2022年11月，公司又向其中一名借款人发放11.1亿元贷款，违反规定。2021年至2023年，预期信贷亏损拨备总计6.199亿元。此外，阳光100中国延迟刊发及寄发全年/中期业绩及报告，包括2021财年全年业绩延迟538日等。公司以上行为违反了《上市规则》相关规定，相关董事未能确保公司设有足够及有效的内部监控措施。最终，公司及相关董事同意接受制裁及指令。

### 融创集团H融创05等 四只债券停牌

11月26日，融创房地产集团有限公司发布关于公司债券停牌的公告。根据公告，停牌涉及的债券包括H融创05、H融创07、PR融创01和20融创02，自11月27日开市起生效。在停牌期间，融创房地产集团有限公司将继续履行信息披露义务，并在相关事项确定后及时公告并申请复牌。

（何璐诗 据公开资料整理）

