

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)的非普通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178㎡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”。

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财政年度全年业绩延迟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)

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,

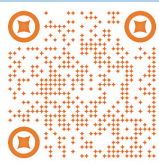
存在承接利好的结构性优势。广州中原研究发展部同样认为,大户型结构比重较大的为花都、从化、番禺、增城、天河,这些区域144平方米及以上面积单位成交占比均超过10%,预计新政落地后,二手高端市场将进一步升温。

前10月热销新房大多以140㎡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。”



扫码了解
广州楼市最新动态