

广东普通住宅标准确定为套内面积120平方米 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E5_B9_BF_E4_B8_9C_E6_99_AE_E9_c57_614663.htm 昨天下午5时，广东省建设厅临时召开新闻发布会，公布《关于确定我省普通住房标准的通知》。经省人民政府同意，广东享受优惠政策的普通住房标准应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套住房套内建筑面积120平方米以下(含120平方米)、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的1.2倍以下(含1.2倍)。这一标准从今天开始执行。依据这个标准，以均价5000元/平方米的住房计算，一套套内面积120平方米(建筑面积140平方米)的住房总价为70万，若按照3%的契税征收标准，则至少要多交1.05万元。各地级以上市可根据本地实际，在上述标准的基础上对单套住房套内建筑面积标准适当上浮，但上浮幅度不得超过10%，并必须报经省人民政府批准后方可执行。广东政策优于国家政策 根据之前建设部等七部门发布的《关于做好稳定住房价格工作的意见》，单套建筑面积在120平方米以上的住宅不能享受契税优惠，各地可根据实际情况对单套建筑面积适当上浮，但上浮比例不得超过20%。为何广东没有在国家政策允许范围内将优惠标准上浮20%单套建筑面积144平方米？在昨天的新闻发布会上，广东省建设厅副厅长房庆方解释，国家政策所指的“单套建筑面积”是指“套内建筑面积+分摊公用面积”，由于分摊的公用面积比较难确定，且广东的房产证按套内建筑面积填写，所以广东结合本地实际，定为“单套住房套内建筑面积120平方米以下(含120平方米)”为普通住房。这一标准虽然

没有按照上浮20%计算，但实际上优于国家规定的“单套建筑面积120平方米”政策，既坚决贯彻了国务院关于稳定房价的政策，又考虑到了本地实际。房副厅长称，广东省严格把握国务院政策，用土地规划、税收等手段适当调节市场，引导开发商多建中低价位住宅，以保证中低收入市民的住房问题得到解决。地级以上市可再上浮10% 根据昨天公布的《关于确定我省普通住房标准的通知》，各地级以上市可根据本地实际，在广东省标准的基础上对单套住房套内建筑面积标准适当上浮，但上浮幅度不得超过10%，并必须报经省人民政府批准后方可执行。各市套内建筑面积的浮动幅度未经省人民政府批准的，一律按省里的标准执行。各地级以上市所辖区、县(市)应执行统一标准。省建设厅副厅长房庆方表示，考虑到广东省中小城市比大城市住房条件相对宽裕，所以省里给各地级以上市预留了10%的上浮空间，各地可根据本地实际，确定方案后报省政府批准。各地自行上报的方案无须备案，且没有规定时限，未经省政府批准的一律按照省里的政策执行。此外，由于6月1日前，有些消费者跟发展商的合同已经签订，只能按照3%的规定缴纳契税，根本就没有选择的余地。对此，房庆方表示，一定要以备案为时间标准，因为认购书时间无法确认。

-广州政策 广州“豪宅”标准实施细则近期公布 番禺和市区标准相同 广东省“豪宅”标准昨日下午出台，广州市标准如何？昨天傍晚，广州市国土房管局表示，将严格遵照中央、省里的精神执行，也会充分考虑广州市的实际情况。据悉，广州市具体的实施细则正在报批阶段，近期将公布。 建筑面积140平米以上占12.3% 根据广州市国土房管局统计的“2004年广州市原八区新建商品住宅单

套交易面积分布情况”，广州市原八区建筑面积140平方米以上的只占12.3%，以实用率85%为计算依据，广州市套内面积120平方米以下的商品房超过了85%。“广州的房地产市场不会受太大影响”，国土房管局相关人士如是说。有业内人士指出，广州市房产交易的基数大，这个比例涉及的数量已经相当大了。而且，广州现在大多数购房面积都升到120平米左右了，市民购买大户型的主要目的在于改善居住环境，“双倍契税会大大打击居民购房的积极性”。番禺“豪宅”和广州同一标准有媒体报道，番禺区今日起将对单套面积120平方米以上的住宅征收3%的交易契税。对此，广州市国土房管局有关负责人表示，番禺是广州市的行政区，是广州市密不可分的一部分，“豪宅”标准将与广州市一致，不可能重新制定一套新标准。省建设厅昨天傍晚明确，单套住房套内面积120平方米以上房子需交3%的交易契税，各地级以上市可根据实际在10%的幅度内上浮。此后，记者采访了广州市国土房管局，得到的答复是，广州市的“豪宅”标准目前正在审批中，将于近期公布。广州今起暂停楼花转让等待省里关于购房时间“满两年”标准指导意见的出台记者从广州市房地产交易中心获悉，今日起，广州市将暂停楼花转让，等待省里关于购房时间“满两年”标准指导意见的出台。而6月1日前的楼花转让收件将按照旧规定执行，不受新政影响。前天，国税总局等三部委联合出台房地产新政实施细则。细则对购房是否满两年的期限作出明确规定，“以其取得房屋产权证或契税完税证明上注明的时间为标准”。虽然广东省尚未明确购房时间满两年的标准，但广州市房地产交易中心有关负责人昨天傍晚明确表示，今日起将暂停楼花转让收件，6

月1日前的收件将按照旧规定执行。广州有房地产商表示，实际上并非所有转让期房的人都是炒楼者，应有更细化的政策出台。更有专家指出：一边出台政策限制消费者炒卖期房，一边允许开发商售卖期房，是个不合理的现象。

-市民反应

契税转眼多交一万八 套内面积120平方米以上住宅契税翻倍的政策会对市民产生什么样的影响？记者昨日在广州市地产交易中心采访了市民们。房子大不等于就是豪宅 家住天河的廖小姐拥有一套200多平方米的住房，她赶在最后一天到房地产交易中心交契税，“房子大不等于就是豪宅。”她认为广州整体房价合理，没有必要跟着国家政策一变再变，应该考虑自己的特殊情况。余小姐的住房只有90多平方米，不在“豪宅”范围内，但她表示，以面积作为衡量豪宅的标准不合理，有不少大房低价、小房高价的现象。“119平方跟121平方能差多少？”她认为应该以房价作标准，而且要分区设标准。也有市民认为契税翻倍对真正供得起“豪宅”的人影响不大。住在东山区的殷先生拥有一套140多平方米的房子，对于新政策，他觉得“很轻松”。但对于豪宅的划分，他有自己的看法，“市区中心的小宅1万多元1平方米，100平方都过百万了，这种不是豪宅？”有市民觉得自己成了冤大头 从今日开始实施的豪宅计算标准令许多市民觉得自己突然间变成了“冤大头”，很多市民在签订购房合同时的契税还是1.5%，但尚未来得及到房管所备案，由于新的契税计算标准以备案日期为准，因此这些购买者现在必须支付3%的契税。“本来签约的时候契税是1.8万元，现在变成了3.6万元，太不公平了！”38岁的管先生于今年5月3日在东山区买了一套160平方米的房子，套内建筑面积为126平方米，总价116万元。当时与

发展商签订认购协议时双方约定，分三次支付首期款，6月3日前付清后再办理按揭、税费等手续。谁知道，仅仅就是两三天的时间，管先生就要付出近两万元的代价。实际上，像管先生这样的遭遇并不是少数，由于6月1日前，有些消费者合同已经签订，只能按照3%的规定缴纳契税，根本就没有选择的余地。“大限”前市民急赶“末班车”“我从上午10点就来到这里了，一直到现在(16时30分)总共只办了两件交易。”一位房地产中介的从业人员告诉记者，“现在有很多客户都抢着要在新政实施前尽快办完交易手续。”昨日是新政实施前的最后一天，广州市交易中心非常火爆，据该中心统计，截至上午10点，已经放了430个号，截至下午5点，共放号649个。由于从6月1日起，“在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续”，“个人购买住房不足2年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税”，这些规定使得许多没有房产证或购房不足两年却又急于转让者感到十分焦急，因此纷纷赶往交易中心搭乘旧政策的“末班车”。

-专家视点

120平方米标准有点低 在房产投资专家韩世同看来，“套内面积120平方米，外加各地级以上市10%的上浮空间”的豪宅标准“有点偏低”了，特别是对于一些县级市、区以及农村地区，比如番禺、花都的居住条件都比较宽松，140-150平方米的房子不在少数。韩世同指出，目前广州市的住宅面积正在向大户型发展。从去年下半年开始，广州市的大发展商都倾向于主打大、中户型。这个政策直接会影响的是那些已经成型的大、中户型，因为购买这类楼房大都是二、三次置业，购买需求本就不是十分强烈，在多次房产新政的影响下，这

部分需求更加脆弱。这个“豪宅”标准可能会直接导致大、中户型销售惨淡，甚至展开价格战的情形。“虽然房地产商发展大、中户型的行为有必要加以引导，但这次新政显得矫枉过正了。”韩世同认为，广州市的房地产市场目前需要保温，需要鼓励。他希望广州市制定的政策能更加宽松一点，能给房地产市场明确的指导。韩世同提出，相对于一手市场而言，二手市场不会因为此次新政受到“致命打击”。

房产商说法 按面积划分豪宅“简单而粗暴”？ 税费会转加到消费者头上 珠江地产有关人士形容，根据面积来划分范围是“简单而粗暴”的，是缺乏市场研究的，落后于市场发展。该人士指出，这一政策对于大部分想买自住大型住宅的市民，是“不合理、不公平”的，因为广州的房地产市场是比较理性的，供求平衡，价格相对广州市工资水平也是可以接受的。他以自己公司为例，其公司的小区入住率达到98%以上，大部分市民都以购买自住房为主，并没有很明显的空置房屋、伺机炒房行为。他认为，新政策的结果，只会使税费转加到消费者身上，这样市民希望改善居住条件的愿望将受到打击。

新政出台市场明朗化 恒大地产有关负责人认为，套内面积120平方米，加上10%的上浮空间，即广州市的“豪宅”套内面积可以达到130多平方米，换算成建筑面积就有近140-150平方米，这相对于原来传说的120平方米较为合理。但他认为，目前广州比较受欢迎的大户型集中在160平方米(建筑面积)左右，从这点看，标准还是定得稍微低了一点。但这位负责人强调，广州市场成熟度高，买家多以自用和做长远投资为主，投机炒房的较少。据介绍，恒大主要开发中高档楼房，现有的户型建筑面积大多在150平方米以内，因此受新政影响

不大。该负责人预测，新政正式出台后，市场将明朗化，出台前大家都持观望态度，等政策敲定后买家会自己判断，本来就打算买大房子的也不会因为政策改变主意，“该买的还是会买的”。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com