

# 推动“认房不认贷”、延续“置换退个税”……房地产调整优化政策密集发布 购房者能获哪些实惠？

推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施，延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策……近日，我国房地产政策持续调整优化，为各地政策执行指明了方向。

那么，这些政策将为居民购房带来哪些便利和实惠？对此，记者进行采访。

文/图 江门日报记者 李银换



房地产调整优化政策密集发布，有助于购房者降低购房成本。



房地产政策持续调整优化。

## A 三部门推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”

8月25日，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施。

通知明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住宅的，不论是否已利用贷款购买过住房，

银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。

在了解这一政策对楼市影响之前，首先，需要明确的是何为“认房不认贷”？“认房”或“认贷”是银行在发放住房按揭贷款时评判首套房、二套房的标准，其中“认房又认贷”最为严格，指的是购房有过贷款记录，再次购房时即使名下无房或贷款已还清，也会被认定为二套房，而二套房首付比例、房贷利率以及相关税费均要高于首套房，拉高了换房群体的首付门槛。

通知明确，此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。

业内人士认为，我国房地产市场城市间分化差异大，“认房不认贷”政策被纳入“一城一策”工具箱，允许地方根

据本地房地产市场供求关系和价格走势等因素施策，可助力房地产长效机制的建设与完善。

在美智地市场研究中心总监张镇兰看来，此项政策将使更多购房者能够享受首套房贷款的首付比例和利率优惠，有助于降低居民购房成本，更好满足刚性和改善性住房需求。

张镇兰认为，“认房不认贷”政策是针对当地名下无住宅的购房者，若江门执行“认房不认贷”，则主要对外地人在江门购房起到一定的促进作用，他们购房的首付和利率均可享受首套标准。

## B “认房不认贷”将有助于降低居民购房成本

那么，“认房不认贷”在江门是否落地了呢？对此，记者走访了解发现，目前“认房不认贷”暂未落地。

根据当前的政策，如果你在别的城市有房贷尚未还清，哪怕你在江门无房，也要认定为二套房，首付三成，并按二套房贷利率（约4.8%）计算利息。

如果“认房不认贷”政策实施，即便你在外地仍有房贷尚未还清，只要在江门无房，在江门买房就可以享受首付两成的优惠，并按首套房贷利率（约3.6%）计算利息。

以在江门购买1套100万元的房子为例，根据当前的政策最低首付三成，为

30万元。若“认房不认贷”政策实施后，首付只需两成，为20万元，大大降低了购房者的首付压力。

在“认房不认贷”情形下，首套房贷利率可以降低，减少月供，提高购房支付能力，减轻购房负担。目前，江门首套房贷利率普遍为3.6%、二套房贷利率普遍为4.8%。以贷款60万元、等额本息贷款30年计算，首套房贷利率比二套房贷利率节省15万元。

值得一提的是，去年6月，我市合理确定限购区域住房贷款的最低首付比例，对无房、无贷款记录的居民家庭购买普通住房最低首付比例由30%调整为20%。而对于有1套住房，不管有没有贷款

记录，首付比例为30%，若贷款未还清，购买二套房非普通住宅首付则为60%；而对于有2套房，已结清或无记录的，首付为30%，若有1套及以上未还清，则暂停贷款。

“若‘认房不认贷’政策实施，叠加此前实施的合理确定限购区域住房贷款的最低首付比例政策，将有助于刚性和改善性住房需求的购房者降低购房成本。”江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉如是说道。杨东卉还表示，目前江门房贷政策相对宽松，购房者购房成本和还贷压力较以往已有所下降，所以，“认房不认贷”的利好作用在一线城市更为明显。

对于曾在外地贷款购买过住房，现

因工作地迁移等原因在当地无房的新市民，“认房不认贷”能帮助其降低购房门槛。市民李女士此前在外地工作时购买了一套住房，尚未还清房贷。去年，她来到江门工作，打算在这里扎根，于是想购入一套住房，她盼着新政早点落地。她给记者算了一笔账：之前看中的一套150万元的住房，按照现在政策，首付30%，要45万元，如果能‘认房不认贷’，首付20%，首付可少付15万元。

张镇兰认为，“认房不认贷”政策是针对当地名下无住宅的购房者，若江门执行“认房不认贷”，则主要对外地人在江门购房起到一定的促进作用，他们购房的首付和利率均可享受首套标准。

嘉毅地产总经理邓桐燊认为，“卖一买一”退税政策针对具有换房意愿的特定人群，对于有改善需求，但仍犹豫观望的置业者，有较强的触动。新政实施有助于降低改善性置业成本，加快房屋流转速度。

在杨东卉看来，“卖一买一”退税政策或能阶段性带动本有意愿换房客户的需求，对于促进市场交易有积极作用。

成本进一步降低，减轻市民的购房压力。三是优质房产保值能力强。“如何进一步释放改善性住房需求成了政策优化的方向。”杨东卉如是说道。

在张镇兰看来，近期，房地产调控政策出现松绑信号，这对行业来说意味着政策环境的改善，让刚性和改善性住房需求得到进一步释放，有助于促进房地产市场平稳健康发展。

## C 延续“卖一买一”退个税

在居民换房个税优惠政策方面，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部日前发布公告，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

那么，在江门“卖一买一”退税，能省多少钱呢？

举个例子，2023年3月，小静出售了一套住房，转让金额为100万元，缴纳个人所得税1万元。2023年7月，其在同一城市重新购买了一套住房，新购住房金额为150万元。由于小静新购住房金

额大于100万元，则可全额退还1万元。

根据江门现行二手房交易个人所得税政策，卖出二手房若不满五年或唯一套房需全额收取1%作为交易个税，而满五年以上且是家庭唯一住房免征。

三部门发文延续个税优惠政策，支持居民换购住房，对于大部分卖房者来说，一套房可以节省税费在几万元。

“卖一买一”退税优惠政策，被业内看作是改善性购房的支持。

实际上，近期中央已就住房政策多次表态。

7月24日召开的中央政治局会议提出，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求。

7月27日住建部部长在建筑企业座谈会上，指明政策三大优化方向——

## D 更好满足刚性和改善性住房需求

降首付、降利率、落地“认房不认贷”。

8月1日，中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议指出，对于房地产相关政策，重点包括落实好“金融16条”、精准实施差别化住房信贷、引导房贷利率和首付比例下降、调整存量房贷利率。

“近期，房地产政策风吹向改善需求购房者。”杨东卉认为，如今改善性

住房需求逐渐增多，主要有三方面的原因：一是如今人们对居住环境有更高的要求。随着房地产市场发展，购房者不再简单满足于“一宅一生”，对产品品质高、配套设施全、社区服务好

的“好宅”需求增大。二是随着国家政策的出台，楼市价格回归理性。同时，房贷利率的降低、限购政策的放松、“卖一买一”等政策的出台，使得购房

成本进一步降低，减轻市民的购房压力。三是优质房产保值能力强。“如何进一步释放改善性住房需求成了政策优化的方向。”杨东卉如是说道。

在张镇兰看来，近期，房地产调控政策出现松绑信号，这对行业来说意味着政策环境的改善，让刚性和改善性住房需求得到进一步释放，有助于促进房地产市场平稳健康发展。

## 第七届江门家博会启动 打造“江门人自己的家博会”



第七届江门家博会启动大会参会人员合影。

江门日报讯（文/图 记者/陈祺伟）8月28日下午，第七届江门家博会启动大会在江门名冠金凯悦酒店会议中心举行。据了解，第七届江门家博会将于9月16—17日在珠西国际会展中心3号展厅举行。活动由江门市总商会指导，江门市装饰建材行业协会主办，江门日报社、江门市广播电视台两大媒体支持，消费者维权服务中心监督。

启动大会上，江门市装饰建材行业协会执行会长兼秘书长蒋武柳作为本届江门家博会的总指挥在致辞中表示：“本届家博会不仅仅是家居产业的盛会，更将成为推介‘江门人自己的家博会’的窗口。希望各位参展商齐心协力拧成一股绳，做好充足的前期准备，为本届家博会造好声势、聚好人气，充分展现出‘江门人自己的家博会’的魅力和风采！”

据悉，由江门市装饰建材行业协会主办的江门家博会，作为我市家居建材行业的品牌项目，曾荣获“2017年度商协会建设一會一品牌”荣誉，受到有关部门和社会各界的肯定和认可，至今已成功举办六届，每一届都取得了不错的成绩。为了建立健全“诚信经营、放心消费”的良好环境，保护消费者合法权益，第七届江门家博会将在原有的基础上持续发力，联合江门市消费者权益保护委员会，将在第七届江门家博会现场设立江门市消费者维权服务中心，让市民在此次家博会买得放心、买得安心。

此次家博会大牌云集，包括瓷砖类、定制类、橱柜类、卫浴类、门窗类等21个品类65个国内外知名家装建材、家电品牌，现场可一站式购齐你想要的建材产品，而且还有众多促销优惠，只要现场下单，就能砸金蛋、抽好礼等，优惠力度空前。

## 江发·翡翠观澜项目规划公示 将建17幢高层住宅建筑及16幢低层住宅建筑



江发·翡翠观澜效果图。仅为示意，以最终审批为准。

江门日报讯（文/图 记者/李银换 通讯员/梁佳欣）8月25日，位于高尔夫旁的高端住宅项目江发·翡翠观澜迎来规划公示。规划显示，项目建设用地面积约103919平方米，拟新建17幢22—32层的高层住宅建筑及16幢4层多层住宅建筑，局部布置幼儿园、商业和设备用房等，容积率2.15，建筑密度23%，绿地率35%。

“江发·翡翠观澜项目是江门发展集团改革重组后，倾集团之力、携各方强手精心打造的首个高端房地产项目。”该项目负责人说，项目区位优势及配套资源十分优越，身处市中心却与约133公顷高尔夫球场为邻，诠释着闹中取静、“离尘不离城”的理想人居环境。

从这句话不难看出，江发·翡翠观澜的规格极高。

据悉，该项目由江门发展集团重点板块企业——江门市和兴置业发展有限公司（以下简称“置业发展”）开发建设。从启动之初，置业发展就以高标准、高品质推动实施，第一时间抽调精干力量组成专项工作组，并委托国内顶尖建筑设计单位操刀规划设计，委托实力央企负责项目（一期）工程建设、全过程咨询服务，集各方合力将这块得天独厚的“璞玉”，打造成品质卓越的高端之作。

同时，项目还规划了全一号楼设计、具备270°环幕跑道阳台、楼梯入户等特性的新型高层住宅，首期主要推出面积200—260平方米的多种户型。

从项目规划的面积段来看，就可以知道项目锚定改善性住房需求。清一色的改善型户型，与刚需产品区别开来，打造成圈层高纯度的住宅小区。

设计上，置业发展秉承回归生态本源的理念，在小区内部打造超百米的中轴园林视野，满目皆绿，处处是景。另外，小区还配置了泛会所等高端配套和星级物业服务。居住于此，既可亲近四季美景，又能畅享品质生活。

据悉，置业发展将秉持“助力城市发展 焕新美好侨都”的发展理念，全力以赴、高效推进江发·翡翠观澜项目建设，助力侨都人居品质提升。

## 海悦天玺前期物业收费标准公布 每月每平方米2.95元

江门日报讯（记者/李银换）近日，海悦天玺前期物业收费标准公布，最高标准为每月每平方米2.95元（不含公摊水电费）。

据悉，该指导价自发文之日起试行五年，具体执行标准以江门市天玺物业管理有限公司与物业买受人签订协议的标准为准，但不得超过政府指导价最高标准。

记者了解到，目前市区新建小区物管费普遍在2.4元/平方米/月，而海悦天玺最高标准为每月每平方米2.95元（不含公摊水电费），属于我市物业收费标准的较高水平。

据悉，海悦天玺的户型涵盖建筑面积约143—290平方米的四至五房。按照上述标准，业主每个月要交的物业费约422元至856元。海悦天玺配备24小时酒店式管家物业服务；而项目4200平方米的业主私属会所，也是由天玺物业自持运营，以会员制非营利性物业服务为主。会所面积达4200平方米，定制了集商务、社交、生活、娱乐15+功能区域，包括棋牌室、KTV、儿童乐园、桌球室、家宴厅、瑜伽室、商务会议厅、MINI电影院、双茶室等功能区域。此外，海悦天玺还配备了罕见的内外双泳池。



相关链接		江门商业贷款政策	
住房拥有情况	贷款记录情况	普通住宅 (建筑面积≤144平方米或套内面积≤120平方米)	非普通住宅 (建筑面积>144平方米或套内面积>120平方米)
无住房	无记录	最低首付20%	最低首付30%
	有记录已结清	最低首付30%	最低首付30%
有1套房	无记录	最低首付30%	最低首付30%
	有记录且已结清	最低首付30%	最低首付30%
	仅有1套未结清	最低首付30%	最低首付60%
2套以上	已结清或无记录	最低首付30%	最低首付30%
	有一套及以上未结清	暂停贷款	

备注：超过20年住房，或通过继承、赠予、司法拍卖、拆迁补偿、安置补偿、集体土地上自建非购买方式取得的住房不纳入房屋套数认定范围。