

4月21日晚间，广州市人民政府办公厅发布关于完善广州市房地产市场平稳健康发展政策的通知。通知明确，将越秀区、天河区、白云区等9区个人销售住房增值税征免年限从2年提高至5年；此外，人才购房须提供连续12个月缴纳社保证明，不得补缴。上述政策自4月22日起施行。



The screenshot shows the official website of the Guangzhou Municipal Government. At the top, there is a navigation bar with links for 'Home', 'Open Government Information', 'Government Services', 'Interactive Exchange', 'Business Environment', and 'Charm of Guangzhou'. A search bar is also present. Below the navigation bar, the current location is indicated as 'Home > Open Government Information > Legal Documents > Municipal Office Documents'. The main content area features a prominent red title: '广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知'. Below the title, the date and time are '2021-04-21 18:00:00', and the source is '广州市人民政府办公厅'. The document number is '穗府办函〔2021〕30号'. The title of the notice is '广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知'. The content begins with '各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：' and discusses the implementation of policies to stabilize the housing market, including increasing the VAT exemption period for individual housing sales from 2 years to 5 years in 9 districts (Yuexiu, Tianhe, Baiyun, etc.).

值得注意的是，这是继4月初之后，广州又一次出台楼市调控政策。4月2日晚间，广州发文，通过享受人才政策新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，限售年限从满2年延长到满3年。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，广州在4月份密集出台政策，具有很强的信号意义。广州这两年在人才导入方面力度很大，但是也间接带来了购房需求明显上升的情况。所以此次新政填补了这样一个漏洞，即人才购房也需要一年的社保。这样就进一步打击了“假人才真炒房”的行为，具有非常强的导向。

此外，增值税征免年限的条件，是最近两年房地产税费调整的重要方向。此前，包括深圳、无锡、沈阳、成都和广州五城已出台了此类增值税政策，即从过去的“满2”调整为“满5”。严跃进指出，这样操作，可以减少短线炒作的冲动，打击快进快出的投资行为。类似增值税政策预计在后续别的城市也会跟进。

广州：人才购房需缴满1年社保，9区增值税征免年限提至5年

《通知》从强化人才购房政策管理、调整增值税征免年限、加大保障性住房供应力度等五个方面着力稳地价、稳房价、稳预期，进一步完善房地产长效机制，推动市场平稳健康发展。

通知指出，享受市辖区人才政策的家庭和单身(含离异)人士，购买商品住房时，须提供购房之日前12个月在人才认定所在区连续缴纳个人所得税或社会保险的缴纳证明，不得补缴。严肃查处房地产开发企业和中介机构伙同他人弄虚作假、虚报瞒报等骗取人才购房资格的行为。

通知明确，将越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区9区个人销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。

通知提到，充分发挥市住房和城乡建设工作协调领导小组作用，落实各成员单位责任，强化部门协同联动，进一步加强信息共享和监测预警，提高政策实施的针对性、有效性，统筹推进房地产市场平稳健康发展。

通知称，加大商品住宅用地公开出让配建保障性住房的力度，配建保障性住房数量原则上不少于户籍中等偏下收入住房困难家庭年新增轮候户数。积极引导企事业单位等各类主体参与保障性住房建设，支持利用集体建设用地、企事业单位存量土地、产业配套用地和存量闲置房屋建设、筹集保障性住房。

通知还表示，通过新建、配建、改建等多种方式，多渠道增加租赁住房供给。规范发展住房租赁市场，完善《广州市房屋租赁管理规定》配套政策文件，鼓励集中式长租企业发展，进一步促进住房租赁市场健康发展。

广州市人民政府明确，上述通知自4月22日起施行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

在19天前，广州就已出台了楼市新政。4月2日晚间，广州市人民政府办公厅发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见，自4月3日起执行。意见指出，进一步加强住宅用地供应和监管；全面加强新建商品住房价格备案管理；延长人才购房限售年限至3年；加强经营贷违规流入楼市等房地产金融管理；进一步强化房地产市场监管。

一个月不到的时间内，广州就出台了两条楼市调控新政，显示出当地政府保持房地产市场平稳健康发展的决心明显。

住建部约谈5个城市：坚决遏制投机炒房

值得关注的是，4月8日，住建部约谈5城市政府会商房地产工作，其中就有广州。

据住建部官网消息，4月8日，住建部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通5城市政府负责同志，要求切实提高政治站位，充分认识房地产市场平稳健康

发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

倪虹指出，近期广州、合肥、东莞等城市落实主体责任，针对市场升温问题出台了调控措施，对稳定市场起到了一定作用，要加强实施效果评估，及时完善相关政策，增强调控的针对性、实效性。城市政府要增强工作的积极性、主动性，紧盯新情况新问题，及时采取针对性措施，精准调控，坚决遏制投机炒房，引导好预期，确保房地产市场平稳运行。要完善人口、土地与住房联动机制，加强与人口落户、义务教育等相关政策的统筹协调，强化二手房交易管理，提高房地产市场调控的系统性、整体性、协同性。

分析人士认为，将这5个城市列为约谈对象，应该与最近一段时间楼市的表现相关。国家统计局数据显示，广州2月份新建商品住宅价格与1月相比上涨0.9%，涨幅位列70个大中城市第二位；二手住宅价格与1月相比上涨1.0%，位列70个大中城市第三位。合肥和宁波的房价涨幅也在70个大中城市中位居前列。

而最新数据显示，各线城市的房价仍在上涨。4月16日，国家统计局发布3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，有62个城市新建商品住宅价格环比上涨，较上月增加6个。58个城市二手住宅销售价格环比上涨，占比达八成。

3月份，一线城市中，北京、上海、广州和深圳新房销售价格环比分别上涨0.2%、0.3%、1%、0.1%，广州领涨；二手住宅销售价格分别同比上涨1.4%、1.1%、1.4%、0.4%，北京和广州二手房价格涨幅居前。看到上面的数据，也就不难理解，为何广州会急着在4月份接连出台两份楼市调控政策。

各地密集出台调控政策措施，累计已达百余次

年初以来，包括深圳、上海、北京、杭州、成都、合肥在内，各地密集出台调控政策措施，累计已达百余次。

据新华社报道，3月份以来，长三角地区十几座城市出台楼市新政，上海首先发力，杭州、宁波、嘉兴、无锡、湖州陆续跟进。住房和城乡建设部加强对房地产市场的督导和预警，针对部分城市房地产市场升温问题，近期约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市政府负责人。

值得注意的是，南昌市发布政策中有的条款与稳地价、稳房价、稳预期的要求不符，政策发布第二天即被叫停。

“政府的态度是明确的，措施是及时果断的，要坚决抑制投机炒房抬头，巩固来之不易的调控成果。”权威人士表示，高价宅地拍卖、资金违规流入、土地供应不足都是推涨房价的重要因素，各部门、各地应拧紧房地产融资“闸门”，加大土地供应，加强供需平衡。

国家统计局发布3月份70个大中城市房价数据当日，厦门市发布整治二手房市场专项行动工作方案；宁波收紧限购政策，收紧税费政策，建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制；浙江银保监局发布关于消费贷、经营贷流入房市存在风险的消费提示。

首创证券房地产行业首席分析师王嵩指出，从近期高层表态及住建部屡次约谈前期成交热点城市来看，强化了重点城市调控基调收紧的预期。多地持续严查楼市违规行为，深圳七部门联合发文严查“深房理”炒房团，上海经自查发现123笔、3.39亿元经营贷和消费贷涉嫌被挪用于楼市，该类违规事件查处的升级意味着未来政府多部门将更有针对性的打击违规炒房行为。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示，保持楼市平稳健康发展，要进一步完善监测预警，密切关注重点城市的楼市指标尤其是先行指标的异常变化，及时分析原因、发出预警并做出响应。密切关注重点市场主体的动向，当前尤其要重视炒作资本对热点城市楼市的“关注”。同时，让调控政策更加精准，加大违规惩处力度，既精准打击炒房，又可更好满足刚需。

深圳7部门出手，140万粉丝炒房大V被查

4月8日，深圳住建局等七部门发布关于对涉及“深房理”的举报事项进行调查处理的通告称，近期，有网民举报“深房理”存在违法违规炒房行为。为贯彻落实国家有关法律法规规定，切实维护深圳市房地产市场秩序和金融管理秩序，有关部门已对“深房理”涉嫌违法违规线索开展联合调查：

其中提到：

一、关于举报反映的“深房理”教唆炒房人通过弄虚作假、隐瞒真实情况或者提供虚假证明材料等方式骗取购房资格的行为，一经查实，相关当事人将被列入失信名单并受联合惩戒，住房建设部门将依法采取停止使用“购房意向登记系统”及合同网签系统、停止购买或承租保障性住房、停止公积金贷款资格等措施。

二、关于举报反映的“深房理”以合资入股、众筹等名义，向不特定对象募集资金用于购房并承诺返还收益，涉嫌非法集资的行为，处置非法集资牵头部门会同行业主管部门、监管部门将依法进行调查处置。

三、关于举报反映的“深房理”提供“一条龙”服务教唆协助借款人骗取信贷资金违规用于购房的问题，金融监管部门将纳入“防止经营用途贷款违规流入房地产领域联合排查行动”作为重点线索核查，一经查实，金融机构将依法依规提前收回贷款，并对未履职尽责的金融机构及其从业人员依法依规从严从重处罚。对其中协助借款人违规套取信贷资金的中介机构，住房建设部门将予以依法查处，金融机构一律不得进行合作。

四、对于执法检查中发现的“深房理”涉嫌虚假广告行为，市场监管部门将依据《广告法》等法律法规查处，目前，该案正在调查处理中。

五、对于“深房理”通过其账号、聊天群组发布虚假不实信息的行为，一经查实，网信部门将依法依规采取暂停相关账号服务或关停相关账号等处罚措施。

六、对于调查过程中发现的涉嫌犯罪线索，将移交公安机关依法处理。

相关调查处理结果，将第一时间向社会公布。

在微博上，深房理坐拥140万粉丝，自4月13日发了一句早安之后，深房理微博至今没有更新。