

# 佛山楼市政策

调控、商贷、公积金贷款、税费

## 一、调控政策

区域	家庭①类型		家庭①单独②可拥有不满5年③的住房④套数⑤	
限购区	佛山市户籍		2	
	非佛山市户籍	军人⑥		
		人才	持有优粤佛山卡（ABCT卡）人才（需要在有效期内）	
			未持有优粤佛山卡（ABCT卡）但在本市工作，具有本科及以上学历（含非全日制）或中级工及以上职业资格⑦的人才	1
	在佛山领取养老金的退休职工			
非本市户籍普通家庭	在佛山2年内累计缴纳1年以上社保或个税⑧（非补缴）	0		
	在佛山2年内未累计缴纳1年以上社保或个税⑧（非补缴）			

- ① 家庭：含夫妻双方及未成年子女
- ② 单独：单独是指房产证上除家庭成员外无其他人姓名
- ③ 满5年：指该二手房完成契税缴纳手续或不动产登记手续满5年
- ④ 住房：公寓、商铺、写字楼、农村集体用地自建房不计入住房套数
- ⑤ 如何查询个人房产信息？



如何查询个人房产信息？

- ⑥ 军人：驻佛山部队军人（拟安置到佛山定居的离休军人凭佛山市军队离休干部安置办公室出具的相关信函，视同本市户籍）
- ⑦ 如何查询中级工及以上职业资格证书？



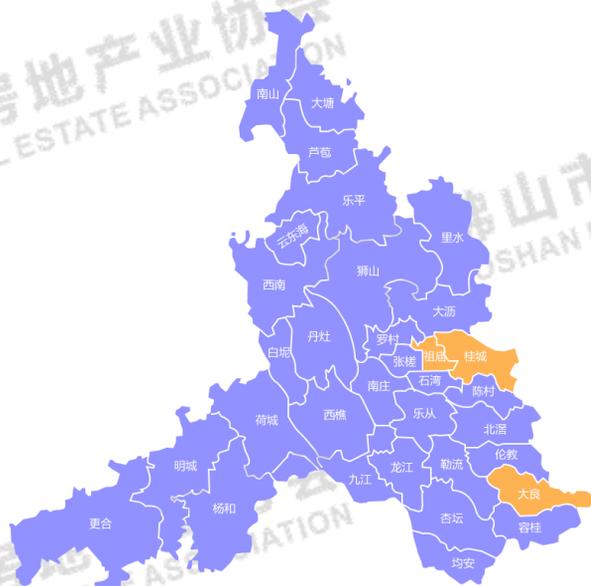
如何查询中级工及以上职业资格证书？

- ⑧ 如何查询社保及个税？



如何查询社保及个税？

## 佛山限购/非限购区域分布



- ① 限购区：禅城区祖庙，南海桂城，顺德大良
- ② 非限购区：佛山市除禅城区祖庙、南海桂城、顺德大良以外镇街

## 看看你是否具有购房资格

### 第一步 线上测试

在【佛山市智慧物业服务小程序】-【购房资格】进行线上测试，测试不限次数。该功能由佛山市房地产业协会提供服务，方便行业从业人员及客户了解购房资格情况，结果仅供参考。



扫码测试你的购房资格

### 第二步 线上核验

在【佛山通APP】-【购房资格】申请购房资格核验，并在购房网签时提供凭证，同一购房家庭30天内可申请两次。



扫码进入佛山通APP

## 二、公积金贷款

### 1、申请条件

本市户口，在全国范围内公积金连续缴纳满1年，近半年不能断缴

非本市户口，在佛山连续缴纳1年公积金，近半年不能断缴

注：最多2次，未结清不能申请第2次；住宅超过144m<sup>2</sup>不放贷

### 2、不允许申请的条件：

1、同一人近12个月内多次（三次或以上）变更婚姻关系购房的

2、非配偶或者非直系亲属共同购房（偿还购房贷款本息除外）且产权人为三人及以上的。

### 3、信用等级对应首期付款成数

A级 三年内累计逾期次数≤5 最低2成

B级 三年内6≤累计逾期次数≤10；连续逾期次数≤3 最低2.5成

C级 三年内11≤累计逾期次数≤15；4≤连续逾期次数≤6 最低3成

D级 三年内16≤累计次数；连续逾期次数≥7 最低3.5成

E级 五年内因连续逾期被债权人起诉但已结清，或用不实材料办理，已纠正 最低4成

F级 因经济纠纷被起诉，法庭未判或败诉仍未完全履责，或用不实材料办理，拒绝纠正。 拒贷

### 4、贷款额度

1年≤缴存年限 < 2年，最高贷款20万

2年≤缴存年限 < 3年，最高贷款25万

缴存年限≥3年，最高贷款30万

贷款金额≤【当前余额+月缴存额\*12\*(60-当前年龄)】\*2

### 三、商贷政策

区域	客户情况	所购类型	贷款状态	首付	利率
限购区	全国范围无房贷或已结清且佛山市无房	-	无房贷或结清	最低3成	首套
	全国范围内有1套房贷在供或在佛山有1套住宅	普通住宅	无房贷或结清	最低3成	首套
			房贷未结清	最低4成	二套
		非普通住宅	-	最低6成	二套
	全国范围内有2套房贷在供或在佛山有2套住宅	-	-	停贷	-
非限购区	全国范围无房贷或已结清且佛山市无房	普通住宅	无房贷记录	最低2成	首套
			原房贷已结清	最低3成	
		非普通住宅	无房贷或结清	最低3成	
	全国范围内有1套房贷在供或在佛山有1套住宅	普通住宅	无房贷或结清	最低3成	首套
			有一套未结清	最低3成	二套
		非普通住宅	无房贷或结清	最低3成	首套
			有一套未结清	最低6成	二套
	全国范围内有2套房贷在供或在佛山有2套住宅	-	无房贷或结清	6成	参照二套
-		房贷未结清	停贷	-	

备注：具体首付成数、利率需根据当时银行政策

## 四、交易税费

### 新房交易

类型	家庭套数	面积	税率
契税	首套	< 90m <sup>2</sup>	核税价格*1%
		≥90m <sup>2</sup>	核税价格*1.5%
	二套	< 90m <sup>2</sup>	核税价格*1%
		≥90m <sup>2</sup>	核税价格*2%
	三套及以上	-	核税价格*3%
物业维修基金费	-	-	房款*1%

### 二手交易

类型	个人买卖住宅				个人买卖非住宅	公司买卖住宅、非住宅
	住宅类型	首套	二套	三套		
契税	< 90m <sup>2</sup>	核税价格*1%		核税价格*3%	核税价格*3%	核税价格*3%
	≥90m <sup>2</sup>	核税价格*1.5%	核税价格*2%			
增值税	< 2年	核税价格*5.3%			核税价格*5.3%, 或(核税价格-发票价格)*5.3%	前台预收5%, 具体看 发票税率
	≥2年	免征				
所得税	核税价格*1%, 或(核税价格-发票价格)*20% (满五年唯一免征)				核税价格*1.5%, 或(核税价格-发票价格)*20%	核税价格*2.5%, 或(核税价格-发票价格)*20%
房产税	免征				月缴: 发票价格*70%*1.2%/12	月缴: 发票价格*70%*1.2%/12
印花税	免征				核税价格*0.05%	核税价格*0.1%
房产证工本费	住宅: 80元/本, 多一人+10元/本 非住宅550元/本, 多一人+10元/本					

政策更新时间: 2022年4月26日



佛山市住房和城乡建设局



佛山市房地产业协会



佛山市智慧物业服务平台小程序