



宜居宜业之城声名远播

商品房销售跨百亿大关



高档小区日新月异

■记者 赵骥

公租房管理办法出台,公积金贷款范围放宽,信贷政策松绑……2014年的咸宁楼市政策频出,保障房、金融、税收、测量等有关房产的政策一波接一波。紧随而至,房地产增势明显,城区商品房销量仅次于“一主两副”,全年商品房成交额突破一百亿元,预计达到109亿元,增长16.3%。

●保障住房 困难群体居有其所

2014年3月,伴随着《咸宁市公共租赁住房管理办法》公布并实施,标志着我市公租房进入了分配入住的阶段。

在该《办法》中,明确对我市公共租赁住房的申请条件、租金标准、退出机制等做出明确规定。

其中,城镇中等偏下收入者、新就业职工、外来务工人员等3类人群均可申请公租房;租金原则上控制在同地段同类住房市场租金标准的60%左右,最高不超过70%;公共租赁住房到期后,如需续期,承租人要提前3个月提出申请。

2014年9月,我市公租房和廉租房并轨运行,并轨后统称为公租房,进行统一管理。

“两房”并轨运行前,公租房保障对象是新就业住房困难群体,像刚毕业的大学生、外来务工人员等;廉租房主要保障的是低收入住房困难家庭。

我市公租房和廉租房实现“两房”并轨运行后,保障的对象以城镇低收入群体、中低收入群体、进城务工人员、新就业大学生等住房困难群体为主。

并轨运行后,“两房”保障对象统一进行申请。在综合考虑保障对象的住房困难程度、收入水平、申请顺序、保障需求以及房源等基础上,统一轮候配租。在房源分配上,优先解决原廉租房保障对象住房困难。



设施完善

●金融调整 房贷得保证利息有降低

如果所公租房和廉租房的“两房”并轨,保证了我市低收入群体居有其所。而在商品房市场中,我市一些列金融政策的出台,则大大激发了有购房实力的消费者的购房欲望。

2014年5月上旬,央行发布“央五条”,要求各大银行优先满足居住家庭首套房贷款需求,合理确定首套房贷款利率水平,及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。

该政策一出,我市首套房贷款利率就有松动现象。在此前,所有银行提高了首套房的贷款利率,在基准利率的基础上调了5%—10%不等,市场上难寻首套房基准利率的踪影;而此后,有的银行首套房贷款可以获得基准利率,不过要增加一些附加条件,如:购买银行的理财产品、提高首付等。

2014年9月30日,央行发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。通知表示,首套房贷款最低首付款比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍;对首套房已结清贷款的家庭,可执行首套房贷款政策。通知还指出,不限购城市对拥有2套房及以上并已结清的家庭,再购房可申请贷款。

央行放松房贷,激发了咸宁楼市“十一”期间的人气。不少楼盘在此期间一天上门的客户达到上百组。

随后,各银行根据新政策作出调整,首套房认贷不认房的政策落地了,但首套房的利率基本没有优惠,多银行仍按基准利率执行。

2014年11月22日起,央行下调金融机构人民币贷款基准利率,这是自2012年7月以来央行首次降息。5年期以上贷款基准利率由6.55%降至6.15%。以贷款20万元贷20年、等额本息方式计算,降息后每月可以少还46.82元。

此次降息的力度很大,利好楼市。一方面,降息降低购房者的月供,等于降低了购房成本,促进正在观望的购房者入市;另

一方面,降息降低开发商的融资成本,松缓他们过于紧绷的资金链。

●利好政策 公积金能装修税费有减免

2014年,刺激我市楼市销量快速增长的外部因素中,公积金使用方式的多元化,以及购房相关税费的减免政策相应出台,则进一步激发了我市商品房销售的内在潜力。

2014年1月初,财政部、国家税务总局对外公布一项新的税收政策,对夫妻之前的房屋、土地权属“减名”、“换名”、“加名”或变更共有份额的,均免征契税。这项新税收政策1月中下旬就在我市落地。

按照旧政策,夫妻共有房产变更为夫妻一方单独所有的,一般收房产持有部分的市值征收4%的契税;按照新政策这种情况不需交契税。

除税收政策有减有免之外,我市公积金政策也出现了利好消息,公积金不仅仅只能用于购房,还可以申请用于装修使用。

2014年10月9日,住建部、财政部、央行三部委联合下发的《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,要求各地放松公积金贷款条件,职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款,公积金将实现异地互认。

10月中旬,我市对公积金政策做出了8项调整:省内异地公积金在咸宁可使用,父母子女间的公积金可以互用,公积金贷款时限延长,公积金贷款申请手续简化,公积金提取比例提至100%,公积金可用于装修,公积金提取标准放宽,公积金首套房贷款标准放宽。

公积金可用于房屋装修,这在我市是首开先河。此政策一出,不少单位职工提出有关申请。

纵观2014年咸宁楼市,多项得当给力的政策相继出台,无疑大大助力了咸宁楼市的销量,为我市商品房销售突破100亿元历史大关以及持久长远的发展,打下了坚实的基础。



环境优美

●解读

咸宁楼市日趋成熟

经过多年的发展,咸宁楼市的发展越来越成熟,不仅吸引了碧桂园、福星城等大品牌开发商前来投资,还培育出了远升等本土品牌。

贷款有保障、公积金能装修、保障房更接地气、税收有减有免。2014年,影响咸宁楼市发展的外部政策逐渐完善,各种利好政策的不断推动下,在咸宁买房安家,对于广大市民来说,变得越来越触手可及。

更加可喜的是,当政策等外部因素在改变的同时,房产市场的内部环境也在变得越来越成熟完善。

如今的咸宁楼市,产品相比之前,丰富、成熟了许多。城市优良的自然环境,加上楼盘产品的高性价比,吸引了越来越多外地人来咸宁买房。

随着城区商业房产小区日益增多,小区文化也在不断的推进和发展,越来越多的居民正开始融入到小区文化中,享受着和谐生活的乐趣。

这几年,在一些成熟的楼盘小区内,随着物业公司的参与和牵头,各种文化活动也逐一开展起来,小区文化活动围绕业主需求和小区和谐开展得有声有色。

互动活动加深了业主之间的交流,加强了物业和业主之间的沟通,也构建小区和谐氛围,如今住在商品房小区里已经成为一种生活时尚。随之而来,商品房的销量有了新突破也当然在情理之中。

商品房小区摊子越来越大,相关的管理业务也越来越多,专业的物业管理公司也自然而然的快速发展起来。

经过多个月的筹备,2014年11月26日,咸宁市物业管理协会正式成立。目前咸宁有近200家物业企业,物业从业人员近4000人,管理服务的项目有320个,服务总面积达1400万平方米。物业企业和从业人员队伍不断飞速增长,成为与广大市民生活密切相关的重要产业。

细看咸宁房产行业的发展,“成熟”二字几乎成了最能彰显变化的关键词。正是因为房产市场的政策、建设、营销、管理、文化等多个方面因素的日益成熟,才拉动了咸宁房产市场迈过百亿元大关。

展望2015年,咸宁房产市场更加让人期待,我们有理由相信,宜居宜业的香城泉都,必然会成为世人的向往之地。



高楼耸立