



扫一扫

更多精彩活动和免费礼品等你来

契税营业税普降 购房首付降低 上调公积金存款利率

# 130余城市出台楼市新政

新华网消息 自2月22日起,除了北上广等一线城市,全国多地城市房地产交易环节的契税、营业税征收比例将普遍降低。加上此前降低购房首付比例、上调住房公积金存款利率等政策,传递出各地政府主动推进房地产去库存的强烈信号。目前,已有超过130个城市出台去库存新政。这些新政的内容主要是哪些?效果如何?

## 各地去库存出台组合拳

江西、甘肃等省已落实公积金贷款全省“一体化”政策,积极推进异地购房。多省还表示将扩大住房公积金的覆盖范围,四川今年将推进住房公积金向城镇稳定就业新市民覆盖,湖北已探索在乡镇建立健全住房公积金制度等。

甘肃将住房转让手续费整体下调33%;江西全面清理房地产开发过程中的行政事业性收费。宁夏,居民购买住房交易契税税率超出1%的部分由地方财政补贴;新疆将商业个人住房贷款利率比照公积金贷款利率计算,确定补贴年限后,差额部分由政府财政予以补贴。江西南昌下调房地产开发企业销售未完工产品计税毛利率。

山西、山东、甘肃等省明确出台政策鼓励引导农民进城购房。如山东将对农民进城购房给予契税补贴、规费减免、贷款贴息、物业费补贴等政策。

甘肃计划今年4.6万套保障房中的3.3万套从存量商品房中回购,福建等省明确表示不再新建公租房。山西、广西、安徽等省将货币化安置作为棚改的重要渠道,广西货币化安置帮助消化的存量商品住房约占总销售面积的15%。安徽等省确保货币化安置比例不低于50%,山西更是要求商品房库存较大的市要达到80%以上。河南出台新政策探索“租售并举”,规定公租房承租对象租住一定年限后,符合规定的可选择申请直接购买所租住公租房。

山东、宁夏将鼓励企业利用存量房发展旅游、养老、创业等地产。山东、海南等省份已探索将空置海景房、山景房改造为分时度假酒店、养老养生地、家居式短租宿舍等持有型物业;将符合条件的非住宅库存改造为中小学和幼儿园、电商用房、都市型工业地产等。



## 房价会不会降? 农民买不买账?

安徽、河南、广西等多地楼市三四线城市去库存压力较大,有的地区去化周期达30余月。房价高仍是影响农民购房的最重要原因。受访农民们表示,买房还担心三个问题:一是能否享受本地市民的公共服务与资源?二是老家的土地与宅基地怎么办?三是没有稳定的收入?

对于购房者关心的房价问题,一些业内人士认为,从目前来看,三四线城市房地产商普遍采取的是稳价策略。受成本等因素影响,短期内不可能出现普遍的大幅降价。

“目前尚没有降价措施。”广西一大型房地产企业负责人认为,房地产

销售价格下跌不太可能。对房地产开发商而言,降价只是临时性处理,绝非长久之计。除非在土地成本和其他税费方面的成本能够降下来,否则降价的空间并不大。

一位中部城市的房管局局长坦言,尽管地方政府频频要求开发商降价,但去库存政策无形中“保住”了房价,“价格在稳中有小幅度增长”。

只有很少的房地产开发商愿意以降价方式去库存,那往往是项目亏损严重没法维持下去了,要解决现金流的问题。所以降价不是持续发展的对策,难以成为开发商的主动行为。

## 多缴长缴社保划不划算

# 人社部:正在健全多缴多得激励机制

新华网消息 中国的社保缴费费率较高,不论是对企业还是对个人来说,每月的社保缴费都成了一个不小的负担。尤其是养老保险,由于缴费费率最高,而且最低要缴费15年才能享受到养老待遇,所以近年来饱受争议,很多人认为缴纳养老保险不划算。人力资源和社会保障部对此做出详细的解释,明确不管对哪类参保人员,多缴养老保险费都是划算的。

按照社保政策的规定,目前我国企业和个人的养老保险缴费费率分别为职工上年平均月工资的20%和8%。高达28%的缴费比例让企业和个人都连呼负担太重。且不说企业要缴纳的,单是员工个人每月就要拿出几百元甚至上千元来缴纳养老保险;而养老保险最低要缴满15年将来才能领取待遇。因此,有些年轻人觉得,养老这件事,对自己来说很遥远,有钱不如干别的,不用那么早参保缴费。有些已经参保的中年人觉得,已经缴满15年了,再缴下去并不划算。一些地区甚至出现了有参保人退保的现象。

对此,人社部表示,人们持这些

想法的心情可以理解,但其实这种做法并不“划算”。我国正在健全多缴多得激励机制,退休人员退休时领的养老金,与其工作时的缴费年限长短、缴费水平高低直接相关。缴得多、缴得长,领的养老金水平自然高。15年只是判断参保人员达到退休年龄后能否按月领取养老金的条件。

对于企业职工养老保险来说,参保人员的基本养老金,由基础养老金和个人账户养老金组成。缴费年限累计满15年的人员,退休时的基础养老金月标准以当地上年度在岗职工月平均工资和本人指数化月平均缴费工资的平均值为基数,缴费每满1年发给1%。个人账户养老金月标准为个人账户储存额除以相应的计发月数。由此可见,参保人员的基础养老金和个人账户养老金,与个人缴费年限和缴费额息息相关。个人缴费时间越长,缴费越多,养老金水平就越高。一个人每月缴纳300元、连续缴费15年,与每月缴纳600元、连续缴费25年,两种情况下退休后领取的养老金数额差距很大。

对于城乡居民养老保险来说,参保人员达到退休年龄后领取的养老保险待遇,包括基础养老金和个人账户养老金。政府对符合领取待遇条件的参保人员,全额支付基础养老金,对长期缴费的,适当加发基础养老金。针对个人账户养老金,个人缴费和政府补贴越多,个人账户养老金的月计发标准,目前为个人账户全部储存额除以139。因此,个人账户积累额越多,参保人员达到退休年龄后领取的个人账户养老金也就越多。

再看机关事业单位人员养老保险。自2014年10月1日起,机关事业单位工作人员与企业职工一样,统一参加统账结合的基本养老保险制度,养老金多少与缴费多少挂钩。对机关事业单位人员来说,同样是缴费越多,养老保险待遇水平越高。

因此,人社部明确,不管对哪类参保人员,多缴养老保险费都是划算的。

## 1月全国查处违反八项规定3945起

新华网消息 今年1月,全国共查处违反中央八项规定精神问题3945起,4480人受到党纪政纪处分,其中违规发放津补贴或福利和违规收送礼品礼金就有1845起,占总数近半。

22日上午,中央纪委监察部网站发布2016年1月全国查处违反中央八项规定精神问题情况。

今年1月共查处违反八项规定精神问题3945起,涉及地厅级77起,县处级401起,乡科级3467起。5459人受处分,其中4480人受到党纪政纪处分,包括79名地厅级干部和405名县处级干部。

查处的8大类问题中,最多的是违规发放津补贴或福利,有1045起,占了总数26%,其次是违规收送礼品礼金,有800起,占总数的20%。违规配备使用公务用车的问题有640起,违规公款吃喝484起,大办婚丧喜庆462起。今年1月份,共查处公款国内旅游251起,楼堂馆所违规问题49起,公款出国出境旅游25起。另外还查处了提供或接受超标准接待、接受或用公款参与高消费娱乐健身活动、违规出入私人会所、领导干部住房违规等其他问题189起。