



去库存 行业回暖 享红利 量价齐升

——访咸宁市房地产管理局副局长陈建平

记者黄兰芬

入春以来,记者走访市城区多个楼盘发现,看房、买房的群众与往年相比明显增多,部分好地段的楼盘在加价销售,房地产企业感受到春的气息。咸宁房地产市场回暖了?出现这种情况的原因是什么?购房优惠政策是否延期?就大家目前关心的问题,记者采访了咸宁市房地产管理局副局长陈建平。

市场开始回暖

记者:现在,全国一二线城市限购,三四线城市在房地产去库存工作的推动下,市场开始回暖。咸宁房地产市场如何?请简单介绍咸宁房地产市场的情况。

陈建平:2014年以来,咸宁房地产进入深度调整期。2015年底房价跌入低谷,一些项目为避免资金链断裂,不惜低价促销,房价一度降到了2500元/平方米以下。2016年,市委、市政府精准施策,全面部署房地产去库存工作,行业基本面得到改善,市场出现回暖局面。

据统计,今年一季度,咸宁全市商品房销售面积108万平方米,同比上升17%;销售总金额33亿元,同比上升20%;销售均价3015元/平方米,同比上升2%。其中,市城区商品房销售37万平方米,同比上升4%;销售总金额12亿元,同比上升7%;销售均价3198元/平方米,同比上升3%。

做好顶层设计

记者:目前,在促进房地产业健康稳定发展上,尤其是去库存方面,我市推出了哪些政策和举措?

陈建平:2015年以来,在国家及省出台的政策和措施的基础上,咸宁市紧密结合实际,坚持供给侧结构性改革思路,坚持“三去一降一补”,相继出台了《关于进一步促进市城区房地产市场发展的意见》、《咸宁市房地产去库存专项行动方案》等文件,供给与需求双向发力,支持住房消费,化解房地产库存。

一方面,从供给侧入手,做好“减法”。根据市场需求,有计划的统一供地,认真落实净地出让原则,严禁毛地出让,调减住房用地供应规模;提高商品房预售许可标准;引导和鼓励未开发房地产用地转型利用。

部门齐抓共管

记者:好政策关键在落实。国家和咸宁出台多项利好房地产的政策,目前执行情况如何,效果如何?能用数据说明吗?

陈建平:近年来,在市委、市政府正确指导下,各相关职能部门协作配合,共同发力,确保相关政策快速落地、发挥作用,促进了房地产业健康平稳发展。

市财政部门从2015年底推行“购房补贴”政策,人们在咸宁城区购买新建普通商品住房,可领取6000元或8000元购房补贴。截至今年4月12日,政务服务中心“购房补贴”窗口受理申请8342户,发放补贴金额共计6435万元,带动房屋销售约92万平方米。

市住房公积金管理中心创新住房公

另一方面,从需求端发力,做好“加法”。对于在市城区购买新建普通商品住房的市民,政府给予6000元或8000元的补贴;放宽落户政策,凡在市城区购买商品住房并居住的,一家人可将户口迁入咸宁市,公安机关“零门槛、零收费”落户;降低住房公积金贷款准入标准,让更多人人市买房;全力推进棚改货币化安置,引导拆迁户选择在市场购房,创造购房需求。

据统计,去年一年全市去库存150万平方米。其中,市城区去库存78万平方米。截至今年3月底,全市商品房待售面积385万平方米,去化周期下降至11个多月。其中,市城区商品房待售面积113万平方米,去化周期下降至7个多月,房地产去库存成效明显。

金贷款业务,从去年9月推行“大众创业安居贷”,在咸宁购房的创业人士可获得低利息、低首付的贷款。截至今年3月底,市住房公积金管理中心累计受理“大众创业安居贷”业务1599笔,累计发放贷款3.77亿元。

为缓解房地产企业的资金压力,市金投集团为符合条件的企业提供“棚改贷”“开发贷”“助建贷”。据市金投集团统计,截至今年3月底,已为咸宁部分房地产企业提供资金数亿元。

在住房供应上,规划、国土、房产部门严格审批。有数据显示,去年一年来,全市商品房批准预售面积237万平方米,同比下降30%。其中,市城区商品房批准预售面积98万平方米,同比下降33%。

优惠政策继续

记者:“购房补贴”、“大众创业安居贷”政策执行到什么时候?在咸宁购房的市民,现在可以享受哪些优惠政策?

陈建平:为继续鼓励住房消费,经市政府决定,“购房补贴”政策延期至2018年1月31日止。补贴标准不变,即:购买咸宁城区90平方米(含)新建商品住房的,给予6000元补贴款;购买咸宁城区90—144平方米新建商品住房的,给予8000元补贴款。

咸宁将继续做好“大众创业安居贷”产品。把在咸宁创业的大学生、农民工、个体工商户等群体纳入住房公积金缴存范围,通过降低购房成本帮助他们在咸宁置业。

现在,买房交契税,面积小于等于90平方米的首套房及第二套房,按总房价的1%交;面积在90平方米以上的首套房,按1.5%交;面积在90平方米以上的第二套房,按2%交。

目前,个人住房贷款利率处于历史低位,商业银行5年期以上的贷款年利率为4.9%;公积金中心5年期以上的贷款年利率为3.25%。首套房首付比最低是两成。



咸宁市房地产优惠政策一览

为了让您在咸宁有个温馨、舒心、幸福、宜居的家,近年来,咸宁市落实和推出了一系列房地产优惠政策。

(一)国家层面

1. 契税和营业税优惠政策

《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》规定:

(1)对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

(2)对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

(3)个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。

2. 信贷优惠政策

《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》规定:“在不实施‘限购’措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例调整为不低于30%。”

(二)咸宁层面

1. 购房补贴

根据我市最新政策:自2015年12月1日起至2018年1月31日止,凡在我市城区购买新建普通商品住房并提供已备案购房合同、房屋销售发票、契税发票等有效凭证者,可领取咸宁市金融投资(集团)有限责任公司提供的“香城泉都卡”。其中购买90平方米(含)以下新建商品住房,给予6000元补贴;购买90—144平方米新建商品住房,给予8000元补贴。

2. 购房入户

市政府办公室《关于进一步促进市城区房地产市场发展的意见》规定:“市城区外居民凡在我市城区购置商品住房,拥有合法固定住所,依据自愿原则,随时办理迁移落户,其家庭成员也可随迁。进城购房落户人员从落户之日起,其本人和家庭成员享有与城市居民同等的劳动就业、社会保障、基础教育、医疗卫生、计划生育、公共文化、证照办理服务等权利。切实维护进城落户农民土地

承包权、宅基地使用权、集体收益分配权,支持引导其依法自愿有偿转让上述权益。

3. 大众创业安居贷

根据市住房公积金管理中心出台的政策,凡暂未缴存住房公积金的创业人员,在市城区购买新的自住商品房,在补缴6个月的住房公积金2004元(大学生创业仅补缴1000元)后,可申请住房公积金贷款。贷款额度、贷款期限、贷款利率适用我市住房公积金贷款办法。

4. 农民安家贷

农民安家贷是市农业银行贯彻落实国家政策要求,为农民购房量身打造的贷款产品,具有以下特点:一是首付可低至20%;二是利率可低至95折;三是条件更宽松,只要能够提供农村户籍证明、年龄在18—55周岁以内,身体健康、自主自愿在城镇购买商品住宅即可;四是还款方式更灵活,可按月、季、半年和全年还款,提前还款免收违约金。