

2022年咸宁房地产行业年中盘点

一揽子举措暖民心

●记者黄兰芬

刚过去的2022年上半年,对于咸宁房地产行业而言,是好消息不断的半年。接连不断的便民利民,优化地方营商环境;密集发布的政策促进住房消费,提振市场信心。



服务

◆楼盘“交房即发证”

3月21日,我市市区范围内新取得商品房预售许可证的房地产项目统一实行“交房即办证”。

去年5月份我市首推该项工作以来,通过多测合一、多验合一以及提前介入等方式,将新建商品房首次登记与转移登记同步推进,让购房者在领取新房钥匙的同时领取不动产权证书,实现交房、发证零时差,零等待。

经过大半年的摸索,我市决定今年在全市全面实行“交房即办证”。

4月23日,在咸安贺胜路一楼盘内,住建、市场监管、不动产、税务等我市多个部门联合在市区开展了今年首个“交房即办证”专场活动。57名业主在收房的同时领到不动产权证书,还享受到水、电一起过户的便利,切实感受到咸宁过户发证加速度和便利。

◆武汉咸宁公积金同城化

6月7日下午,在咸宁市住房公积金中心会议室,该中心与武汉住房公积金管理中心正式签订《武汉咸宁住房公积金同城化发展合作协议》。

两中心的合作事项包括以下5项:一体开展住房公积金异地个人住房贷款业务、进一步优化住房公积金异地转移接续业务、互为住房公积金业务办理窗口、开展委托扣划住房公积金偿还异地贷款业务、加快推进城市圈住房公积金同城化互联互通平台建设。

武汉、咸宁两地住房公积金机构通过合作,推进住房公积金缴存人身份互认、业务窗口直联、公积金打通使用、信息互联互通、风险联防联控的区域合作机制,增强两地住房公积金缴存职工的获得感、幸福感。

其实,在今年初咸宁与武汉城市圈城市实现了住房公积金互认互贷。今年截至6月初,咸宁向城市圈缴存职工发放住房公积金贷款61笔,金额达1985万元。

◆建设项目七证同发

6月30日,咸宁高新区举办建设项目“七证同发”首发仪式,一家企业同步拿到“七证”。

据了解,“七证”分别为《固定资产投资备案证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《不动产权证》(土地)、规划设计方案批复和水电气网联动报装证明。

在此之前,产业项目从拿地到开工至少需要4-6个月时间。近两年来,我市多个部门携手,不断优化、简化办证流程。各职能部门变串联审批为并联审批、容缺办理,在一个工作日内核发相应纸质(电子)证照。“七证同发”改革举措落地,实现了审批效率和服务质量双提升。

“七证同发”,是优化营商环境的重要举措,可以进一步缩短项目建设周期,促使项目早完工、早投产、早见效。

◆工人“刷脸”出入工地

在智能门禁出入口,只要工人的脸一靠近,屏幕上就会出现体温、姓名、工种、出入工地时间等个人详细信息。截至今年6月,全市所有130多个在建项目安装了实名制通道,安装实名制门禁约260个,人脸识别设备超260台。

几年来,我市不断推进智慧工地建设。现在,全市所有在建项目安装实名制人脸识别系统,项目考勤人数、进退场状态、考勤率、项目经理及总监是否到岗等信息能实时传输至“咸宁市智慧云工地监管平台”。监管部门通过该平台,可以实时查看工地建设情况。

目前,我市正在通过加强疫情防控数据对接等方式,进一步完善“咸宁市智慧云工地监管平台”,实现对建筑项目全过程监管,有效保障工地安全施工、绿色施工。

政策

◆贷款利率下调

在5月份,央行宣布,下调5年期以上LPR(贷款基础利率)为4.45%的基础上,首套房最低利率又可减少20个基点,也就是首套房最低贷款利率为4.25%。此后,我市多家银行纷纷开始下调房贷利率。

贷款利率的下调,意味利息减少,贷款买房成本降低。该政策刺激一部分市民购房。

在6月份,我市加大融资信贷支持力度,引导金融机构大力支持刚性和改善性住房需求。购买首套普通商品住房的居民家庭,首付比例不低于总房价的20%,二套及以上不低于30%。现阶段商业性个人住房贷款利率按首套不高于4.8%、二套房不高于5.05%的标准执行。鼓励银行业金融机构根据市场变化,相应调整商业性个人住房贷款利率。

◆公积金贷款额度提升

6月13日,我市调整13条住房公积金政策,其中最重要的一条是将咸宁住房公积金贷款额度提至60万元。住房公积金贷款额度的提高,意味着很多职工此后买房压力将大大减轻。

按照新政策,缴存职工现在买房可以“又提又贷”,能动用更多的住房公积金。购买同一套住房,只要不超过房屋总价的80%,将住房公积金账上的钱提出来外,最高还能贷60万元。买房用住房公积金,又提又贷,可远远超过60万元。

这对改善型需求的购房者而言,是好消息。因为这批购房者买房改善居住环境,青睐、倾向大户型。而大户型总价高,除去首付款外,不少都超过50万元。如果用住房公积金组合贷,或是在银行贷款,月还款额将是一笔很大费用。正好,住房公积金新政策解决了购房者这一难题。

此次住房公积金政策调整还包括:放开代际互助,一人购房全家可帮忙;外地人来咸宁缴存住房公积金,取消

“补缴6个月住房公积金”的限制;在住房公积金贷款发放次月,职工就可以申请提前还款。

◆购房财政补贴

6月23日,我市印发《关于促进咸宁城区房地产市场平稳健康发展的通知》,支持刚性和改善性住房需求。在咸宁市城区购买新建商品住房的,最高可享受10万元财政补贴。该政策自发布之日起施行,有效期一年。

对购买市城区新建商品住房的购房者,给予购房补贴。购买90平方米(含)以下的每套补贴1万元;购买90平方米以上的每套补贴2万元。符合国家生育政策的二孩家庭每套额外补贴0.5万元,三孩家庭每套额外补贴1万元。

在咸宁市域范围内首次就业、创业两年内的全日制博士、正高级职称人才,全日制硕士、副高级职称及高级技师人才,全日制本科、中级职称、技师人才,全日制大专、高级工人才,在市区购买新建商品住房,分别给予10万元、6万元、4万元、2万元的购房补贴。

◆土地出让金分期缴

6月20日,市自然资源和规划局发布《加强自然资源要素保障服务经济稳增长促发展若干措施》,其中包含10条具体措施。该政策,自发布之日起施行,有效期1年。其中提到,允许企业分期缴纳土地出让金,首次缴纳比例不低于50%,剩余价款可在一年内缴清。

眼下,受经济下行等综合因素影响,企业资金链总体仍较紧张。为给企业减负,我市还从以下方面着手调整政策:建设项目征地红线范围内施工过程中产生的建筑石料,可直接用于本工程建设,无需办理采矿许可证;部分工业企业在原用地范围内增加配套设施而提高容积率的,不再增收土地价款和城市基础设施配套费;适当降低土地竞买保证金比例,银行保函可代替保证金。