

综合·要览

首套房认定新规在我市落地

市政府常务会议研究并原则通过系列房地产业利好政策



核心提示

□记者 孙自豪

近日召开的市政府常务会议,研究并原则通过了《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》。

《意见》主要涉及三个方面的内容:一是解决购房人的困难,主要包括放宽购房条件,实行降低首付款比例、贷款利率优惠等措施。二是解决房地产开发企业的困难,主要包括降低监管资金比例、放宽预售条件、分期缴纳规费等措施。三是提升政府有关部门服务水平,减少审批环节,严格开发监管。

【购房人】 还清首套房贷,再贷仍按首套

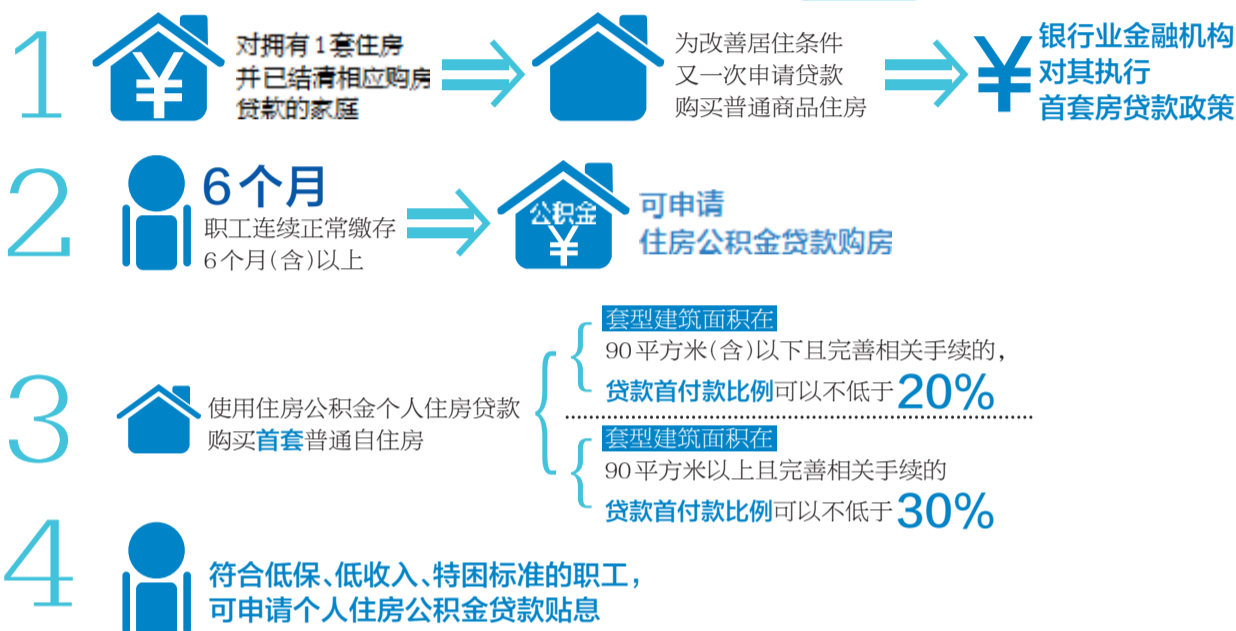
还清首套房贷,再贷执行首套房贷政策。《意见》明确,对于贷款购买首套普通自住的家庭,贷款最低首付款比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍(具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定)。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件又一次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构对其执行首套房贷款政策。

住房公积金贷款条件放宽。《意见》提出,将逐步建立稳定劳动关系的农民工纳入住房公积金制度覆盖范围,对农民工购房、租房给予支持。放宽住房公积金贷款条件,职工连续正常缴存6个月(含)以上,可申请住房公积金贷款购房。使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下且完善相关手续的,贷款首付款比例可以不低于20%;套型建筑面积在90平方米以上且完善相关手续的,贷款首付款比例可以不低于30%。符合低保、低收入、特困标准的职工,可申请个人住房公积金贷款贴息。积极探索开展住房公积金异地贷款,以缓解缴存职工购房资金不足的压力。

减免住房交易有关税费。对家庭购买首套面积在90平方米(含)以下住房的,契税按1%税率征收;对面积在90平方米至144平方米(不含90平方米)的首套普通住房,按2%税率征收。个人转让购买超过5年(含5年)的普通商品房,免征营业税。

同时,外地户口在洛购买住房不再提供社保证明和纳税证明。鼓励进城经商、务工的农业转移人口和有条件的农村群众在城镇购买商品住房。

放宽住房公积金贷款条件



减免住房交易有关税费

- 对家庭购买首套面积在90平方米(含)以下住房的,契税按1%税率征收
- 对面积在90平方米至144平方米(不含90平方米)的首套普通住房,按2%税率征收
- 个人转让购买超过5年(含5年)的普通商品房,免征营业税
- 外地户口在洛购买住房不再提供社保证明和纳税证明

绘制 寇博

【开发商】分期缴纳规费,预售门槛降低

分期缴纳规费,缓解资金压力。从《意见》下发之日起至2015年年底开工的房地产项目,城市基础设施配套费办理报建手续时缴纳70%,剩余30%由开发企业与征收费用单位签订缴款协议,在办理规划验收手续前全部缴清。建筑垃圾处理费、新型墙体材料专项基金等行政性收费分期缴纳,办理报建手续时缴纳50%,剩余部分由开发企业与征收费用单位签订缴款协议,在项目竣工验收备案前缴清。

预售门槛降低。《意见》明确,将现行商品房预售监管资金比例由20%调整为10%。商品房预售许可条件中“投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已确定施工进度和竣工交付日期”界定为:低层和多层(即6层及以下)建筑主体施工形象

进度达到地面2层,中高层(即7层至9层)建筑主体施工形象进度达到地面3层,高层(10层及以上)建筑主体施工形象进度达到地面4层及以上。

套型建筑面积比例放开。《意见》指出,要根据市场供求关系,在房地产项目建设中,对套型建筑面积比例全部放开,充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。在优先满足首次置业的中小户型普通商品住房需求的原则下,支持企业建设各类满足市场需求的商品房。

鼓励建设经营租赁型普通商品房。《意见》表示,鼓励房地产开发企业建设、经营租赁型普通商品房,鼓励大型房地产经纪机构开展房屋租赁托管业务。鼓励社会公众出租自有房屋。有关部门将在立项、报批、税收等方面实施一定的优惠政策。

招投标监管方式有变化。除国有资金投资的房地产项目外,其他房地产项目可由建设单位自主选择招标发包或直接发包。

贷款额度增加。银行业金融机构在防范风险的前提下,合理配置信贷资源,积极向资质高和市场信誉好的企业发放贷款。对于建设144平方米以下中小户型、普通商品房项目,项目最低资本金按20%执行,其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。

支持优化重组。引导有资信实力和品牌优势的房地产企业,通过兼并、收购、重组等方式形成竞争力强的大型企业和企业集团。对房地产企业适应市场变化,在不变更容积率、建筑密度等指标,并满足公共配套设施的情况下做出户型调整,规划部门应予以审批。

【职能部门】提升服务,严加监管

《意见》从积极推进保障性安居工程建设、加大基础设施投资力度、完善住房和土地供应机制、优化发展环境等角度,对政府各有关部门提出了要求,包括:建立房地产运行监测联席会议制

度,建立数据交流共享平台;加强设计、施工、监理、勘察等企业诚信体系建设;建立全市房地产项目信息系统;严格房地产开发监管,督促开发企业加快土地开发进度,严格履行土地出让合同,严

格履行商品房买卖合同,按照购房合同期限交房,保证配套设施建设与商品房同步规划、同步建设、同步交付使用。(部分条款正在进一步完善,以最终印发文件为准。)