



# 信报楼市

周刊  
(每周四出版)



信报楼市微信



信报楼市网站

信阳大别山民俗文化产业有限公司协办

信报楼市财富热线:6263911 QQ:3199211701 邮箱:xinbaoloushi@163.com



2015年4月2日(乙未年二月十四)

责编:陈晓莉 审读:腊腊 组版:张爱萍

## 下调二套房个贷首付比例 放宽转卖二套房营业税免征期限 楼市“组合拳”促市场健康发展

## 我市全面推进保障性安居工程建设

| 用商业贷款买二套房首付比例                |       | 用公积金贷款买首套房首付比例  |           |
|------------------------------|-------|-----------------|-----------|
| 过去                           | 现在    | 过去              | 现在        |
| 70%                          | 最低40% | 20%             | ≤90平米 20% |
|                              |       | 30%             | >90平米 20% |
| (注:此前,一线城市首付比例70%,非一线不少于60%) |       |                 |           |
| 用公积金贷款买二套房首付比例(≤90平米)        |       | 卖一套满两年不足五年的普通住房 |           |
| 过去                           | 现在    | 过去              | 现在        |
| 70%                          | 30%   | 全额征收营业税         | 不收营业税     |

继3月27日国土部、住建部联合下发通知优化今年住房及用地供应结构,30日央行联合住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例。同日财政部也联合国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限。

专家指出,多个宏观调控部门在几天内密集发出台楼市新政策,释放出促进房地产市场平稳健康发展的积极信号。

**支持居民改善性住房,让房地产金融市场回归正常化**

王凌在北京一家事业单位工作。最近他一直在看房,想把家里的一套商品房“升级”,因为孩子马上就要出生了,得换个大面积的房子,而且也希望离妻子单位近点。“现在二套房首付比例降低了,压力小了不少。”

此次政策调整更是向正常化回归。“从国际上来看,个人住房贷款最低首付比例一般在20%—30%左右,且有些发达国家可以通过要求购买抵押按揭保险,来实施相对较低的最低首付比例。”中国银行国际金融研究所副所长宗良说,“在政策调整前,我国第一套商业性住房贷款最低首付比例30%,在国际上也处于合理水平。而二套房最低首付比例60%,部分城市为70%,处于相对较高水平,偏于严厉,存在一定的下调空间。以前实施过于严格的房贷政策是为了抑制房地产过热,适应当时控制房价上涨的需要,而现在随着房地产市场进入调整期,区域分化加剧,此前的政策已经不适应形势发展的需要,对部分家庭改善性购房需求产生了一定抑制,应该及时作出调整,也是让房地产金融市场回归正常化。”

财政部财政科学研究所副所长白景明认为,此次调整个人购房营业税政策,有利于活跃房地产市场,促进二手房流转率的提高,盘活存量房地产市场,进一步满足居民的住房需求。

“相比于降低购房首付比例,税收减免政策能够更直接地减轻购房者负担,减少交易成本。”白景明介绍说,对满2年的“次新房”减免营业税,可以增加二手房市场供给,平抑房价,让更多的改善性需求得到满足。同时,对普通住房和非普通住房执行差别化的税收政策,有利于多层次房地产市场的发育,更好地体现税收公平。

以北京一套市场价300万元的3年普通住房为例,在政策执行前,对外销售需要缴纳营业税15万元,根据新的政策,这15万元税款将全部免掉,给交易双方带来实惠。

白景明认为,房地产的产业链条长,与钢铁、水泥、建筑等行业关联性强,而住房消费也与装修、家电等行业发展密切相关,因此,对房产交易采取减免措施,促进房地产市场健康发展,对于稳增长关系重大,也是推进城镇化建设的重要手段。

**适应市场化、差异化方向,因地制宜施策**

当前,从整体上看,我国房地产市场已从供不应求向供求相对平衡转变,进入减速换挡的新阶段,区域分化成为房地产市场的新常态。

“政策的调整适应房地产市场的实际情况。去年以来,我国房地产市场出现深度调整,从过去房地产市场的供求关系总体偏紧,进入了现在总体趋于平衡、局部地区过剩的状态。在这样的情况下,将房地产调控政策不断优化、调整,把过去抑制房价过快上涨的从严、过严的政策取消,让其逐步回归到正常状态,更好地发挥房地产市场自身的规律,是合理的,适应了房地产市场的变化。”住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹说。

值得注意的,此次房贷政策并非“一刀切”,而是因地制宜,特别强调要根据不同城市的不同特点执行差别化住房信贷政策,制定不同的商业性个人住房贷款最低首付比例和利率水平。这也意味着各地将根据自己的实际情况来出台房贷新政的实施细则。

“政策因地制宜,确定政策时由地方政府、监管部门和商业银行共同参与,这样决策时会综合考虑各方因素,比如当地的房价水平和风险状况,决策会相对合理。”宗良说。

温彬指出,对于银行业金融机构来说,也有更大的市场空间。各家银行可以根据自身的资产负债状况和客户结构情况,确定房贷政策。

“从总体上来看,房贷政策的调控更加注重市场化、常态化、长效化。过去房价上行期间,住房信贷政策主要配合房地产宏观调控,刚性比较强,多是短期应急举措,且调整方式也多是与行政化措施相结合,这种方式难以适应当前的房地产市场形势。此次政策调整是对前期市场化政策调整思路的延续。建议今后住房信贷政策调节采取更加市场化的方式,更多依靠市场自律机制,以更加尊重市场主体的意见,充分发挥市场化的作用,避免市场无序竞争,实现区域性住房信贷政策的长效机制。”宗良说。

日前公布的国土部、住建部联合下发的通知共分九条,被称之为土地新政“新九条”。国土资源部有关专家指出,合理安排住房及其用地供应规模,是“新九条”促进房地产市场健康发展的核心。一方面,住房用地供应,要保障住房的建设需求;另一方面,住房用地供应,要实施分类管理,去库存化。

通知要求市、县国土资源主管部门在编制2015年住房用地年度供应计划时,应按市场供求情况,合理确定商品住房用地供应规模,并对保障性安居工程和棚户区改造年度任务所需用地应保尽保。住房供应明显偏多的市、县,或在建住宅用地规模过大的市、县,应明显减少住宅用地供应量直至暂停计划供应;住房供求矛盾比较突出的热点城市,应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。

**对恢复房地产市场信心及成交量有利**

此次政策调控对房地产市场有何影响?秦虹指出,客观上讲,信贷政策放松对恢复房地产市场信心及成交量是有利的。但是,由于现在我国房地产市场分化严重,差异很大,即使此次信贷政策放松,对于那些供应量较大、库存较多的地区的楼市,影响也是有限的。对于那些供求关系偏紧的地区,政策调整有利于房地产销售的增长。

那么此次新政会导致房价回升,甚至形成新的楼市泡沫吗?秦虹认为,此次新政强调,密切跟踪和评估住房信贷政策的执行情况和实施效果,有效防范风险,促进当地房地产市场健康发展。房地产销售经历了去年一年的负增长,今年一二月销售仍是负增长,如果将过严的政策回归常态,对销售还是有利的,对拉动房地产投资是有利的。然而,从全国来看,目前投资性需求已经明显下降,并且不少市场供应量很大,而投资性需求只有在房价上升期才会进场,因此新政是否会刺激房价上升还有待观察。

国土部、住建部在通知中强调,各地国土资源主管部门要根据市场实际情况,控制好住宅用地供应的规模、布局和节奏,将住房用地年度供应计划落实到具体地块,明确上市时间,定期分批推出,稳定、均衡供应住宅用地。要进一步采取措施,灵活确定地块面积、组合不同用途和面积地块搭配供应。综合运用多种供地方式,完善招拍挂手段,减少流标流拍,避免异常高价地,稳定市场预期。

(据2015年3月31日《人民日报》)

本报讯(记者 邹乐)项目,逐一建立工作台账,排出基础设施配套项目建设计划,加快建设进度,确保水、电、气、路同步建设使用,最大限度地满足群众生活。突出抓好“两个并重”。坚持棚户区改造实物安置和货币补偿并重、公共租赁住房实物保障与租赁补贴并重。

加强保障性住房分配入住管理。规范公共租赁住房分配管理,推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行。加快保障性住房分配进度,加强准入和退出的动态监管,提高保障性住房分配的后续管理水平,确保保障性住房有效供给。积极探索公租房租售问题,稳妥推进政府投资的公共租赁住房租售并举工作。不折不扣地落实信息公开制度,将分配过程和分配结果置于阳光之下,以公开促公平。

全力以加快推进在建项目进度,对于2014年工程进度缓慢的项目,特别是中心城区因前期建设手续办理滞后,影响工程进度的项目,强化措施,明确责任,倒排工期,加快推进。

高度重视保障房项目基础设施配套建设,对基本建成但周边基础设施不配套的项目,逐一建立工作台账,排出基础设施配套项目建设计划,加快建设进度,确保水、电、气、路同步建设使用,最大限度地满足群众生活。突出抓好“两个并重”。坚持棚户区改造实物安置和货币补偿并重、公共租赁住房实物保障与租赁补贴并重。

加强保障性住房分配入住管理。规范公共租赁住房分配管理,推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行。加快保障性住房分配进度,加强准入和退出的动态监管,提高保障性住房分配的后续管理水平,确保保障性住房有效供给。积极探索公租房租售问题,稳妥推进政府投资的公共租赁住房租售并举工作。不折不扣地落实信息公开制度,将分配过程和分配结果置于阳光之下,以公开促公平。

## 行业动态

### 《信报楼市》周刊开通投诉平台

随着广大市民的生活水平提高,人们对物质的追求越来越高,维权意识增强,怎样有效维护好购房者的合法权益,成为广大市民的热点话题。有的市民因房屋质量、违规占地、产权问题、购房合同产生的纠纷等问题而找不到合适的投诉部门而苦恼,甚至出现过激行为,购房者的合法权益遭受严重侵害。

为了进一步净化房地产市场,切实维护购房者的合法权益,营造和谐幸福的家园,作为信阳最大、最权威的房地产业界媒体,即日起,《信报楼市》周刊开通投诉平台,公正客观地帮助你解决在购房前、购房时、购房后遭遇的房子质量、乱收费、违约等问题。

**投诉方式:**

- 1.拨打《信报楼市》周刊电话:0376-6263911进行投诉。
- 2.发送邮件到xinbaoloushi@163.com进行投诉。
- 3.微信用户扫描下面的二维码或直接添加微信号发送投诉举报信息。



## 正通·桂花苑答谢老业主



图为抽奖活动现场。 本报记者 曹威 摄

本报讯(记者 曹威 见习记者 曾隼) 下午1时30分,正通的业主们陆续开始入场。在会场门口,业主签到便可享有一张抽奖券和一张刮刮乐,百分百可刮得50元和购物卡、50元红房子代金券或者两张横店电影票,每一位客户领取请柬的同时即可获得2000元购房礼券一张。正通·桂花苑为到场的客户准备了饮料以及甜点,让每一位业主都能感受到宾至如归,如家般的温暖,体验到正通的贴心服务。

整个会场座无虚席,热情的业主们和好奇的正通人将会场气氛推向高潮。正通集团的领导和所有正通的新老业主们一起观看了关于正通十年的微电影,与大家一见证

## 政策解读

了正通十年的发展历程。正通董事长郭迎九向全体业主致辞。接着,舞蹈、魔术表演、唱歌等精彩节目纷纷上演,小朋友们兴致勃勃地冲上舞台和表演者们一起跳舞,配合魔术师表演,久久不愿离开欢乐的舞台,最后,以正通·桂花苑十年感恩为主题的沙画表演等节目更是将答谢会的氛围推向高潮。

不得不说的就是这次活动的抽奖环节了,一等奖是价值5000元的液晶电视;二等奖是价值3000元的冰箱;三等奖是价值2000元的滚筒洗衣机;幸运奖是价值500元的电压力锅,这些奖品都纷纷落到了现场幸运业主们的手中。

到场的一位业主表示,这次的活动加强了业主之间的交流,他在这儿交到不少新朋友,正通举办这次答谢会也让他们这些业主看到了正通的诚意与对业主的责任心。

## 信报楼市联盟战略合作伙伴

