



市政府出台 17 条房产新政

公积金贷款买房降低首付,延长贷款年限

二手房买卖优惠措施多,开发商相关费用可以缓缴

业内认为,对二手房刺激作用大,对整个房地产市场效果如何待观察

政策解读

昨日出台的新政《关于促进房地产业持续稳定健康发展的若干意见》,从调节房地产市场供应、加大对购房者和开发商的金融支持、调整税费政策、完善低收入家庭住房保障、防范房地产风险等六个方面,共提出了17条意见(简称“17条意见”)。

此次郑州市出台的政策其中主要包括两大方面,一是对购房者让利优惠,减免购房环节的相关税费,从政策上支持市民购房。二是减轻开发商在开发环节的资金压力,在城中村改造、保障住房建设、旧城改造等项目上,允许缓缴部分税费。

对购房者的利好

利好之一:支持市民购房,将住房公积金贷款最高额度提高到40万元。放宽住房公积金贷款政策。购买普通商品住房、限价商品住房和经济适用房的,首付比例降至20%。

解读:目前郑州的公积金贷款首付比例为30%,首付降低到20%后,意味着更多的人可以提前买到房。

利好之二:购买二手房住房的,贷款最长期限由20年调整为30年(不得超过国家规定的法定退休年龄),首付比例降至30%。

解读:对二手房交易构成重大利好,此前二手房公积金贷款首付比例为40%。

利好之三:职工购买改善型普通商品住房的,可申请相应额度的住房公积金贷款。鼓励职工提取本人、配偶及直系亲属的住房公积金用于购买普通商品住房。开展住房公积金省内异地贷款业务,支持外地居民来郑购房。

解读:由于公积金贷款政策属于地方政府制定,首次在最高额度、首付比例降低、贷款年限延长、允许异地贷款等方面做出让步,将会对市场产生较大的吸引力。11月上旬,住房公积金就可开展省内异地贷款业务,目前相关申报程序正在研究中。

利好之四:下调契税税率。自11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一调到1%。

解读:这和国家22日出台的政策完全相同,初步测算,减免的契税可突破1亿元。

利好之五:实施二手房交易优惠政策。自11月1日起,二手房交易时,实行缴补分离,由财政部门暂按应缴纳的营业税和个人所得税市、区两级财政所得部分全额补贴。

解读:这个利好能极大减轻购房者的经济负担。

对开发商的利好

利好之一:对于已通过招、拍、挂等方式取得国有土地的城中村和旧城改造项目建设用地,符合城市规划并具备地块分宗条件的,经土地受让人申请,原批准人同意,签订有关补充协议,可分宗办理国有土地使用证。

解读:加大存量土地的利用,特别对于城中村和旧城改造项目建设用地具备地块分宗条件的,可以给予分宗办理国有土地使用证,这将对缓解开发商资金压力和快速推进项目建设起到巨大的支持作用。

利好之二:鼓励企业项目合作。获得国有土地使用权的开发企业,允许以国有土地使用权与他人合作,对具备转让条件的开发项目,积极鼓励开发企业以投资、入股或转让等方式寻求合作伙伴。

解读:增强房地产企业风险抵御能力,避免出现“问题楼盘”。

利好之三:在符合上级信贷综合收益率要求和收益覆盖风险的原则下,对有效益、有市场、有信用的优质房地产开发企业,积极向上争取信贷额度,合理确定贷款期限和贷款利率水平。

解读:搭建政、银、企对接互动平台,政

昨天下午,市政府召开新闻发布会,公布了郑州刺激房地产市场的一揽子政策,并宣布该政策即日起实施。在新闻发布会上,市政府有关负责人强调,这一揽子新政不能认为在拯救房地产市场,而是国家政策的迅速落实。与杭州、南京等城市政府出台的救市政策相比,郑州一系列刺激措施力度较小,但仍可看作是一个温和的政策信号。

晚报记者 胡申兵 孙娟



郑东新区的一座高层楼盘。晚报记者 马健 图

政府回应

政策救的是什么?

副市长:“信心比黄金更重要”

在各地救市政策群起之时,超过八成网友反对政府救市,为此“救市派”与“反救市派”口水战激战正酣。那么,市政府出台17条意见,究竟救的是什么呢?

“我们现在能做到的就是提高投资者和消费者的信心。”“信心比黄金更贵重。”市委常委、副市长穆为民这样解释出台新政的缘由。

对于政府是否在救市,穆为民简洁地否认了这一说法。他认为,这一系列措施有可能刺激郑州市民购房。“郑州的房产市场还处于发展中城市,面对的是有近1亿人口的大省,住房需求潜力还很大。”

老百姓是否会满意?

房管局局长:让利给百姓,没有减免开发企业任何费用

昨天,市房管局局长王广国强调,政府出台的17条意见都是让利给购房者的,对于开发企业没有任何减免的政策,最多只是缓缴行政事业性收费和政府性基金。

“缓缴这个政策也只是短期的,也仅对于城中村、旧城改造和保障性住房的三类开发商,可以解决开发商的资金断链的情况,是暂时缓缴以后还要缴纳,但这个作用应当是立竿见影,也可以说雪中送炭。”王广国说。

王广国局长也坦言,之所以出台缓缴的措施而非减免,是因为“老百姓也能接受”,也是为了“特殊时期保护购房人的安全”。

业内观点

政策效果多大有待观察

河南财经学院工程管理系教授刘社分析称,郑州市此次出台的17条政策,有与中央一致的地方,也就是要激活市场,增加市场成交量,也有不一致的地方,如针对开发商有地没有钱的状况,鼓励其重组、合作,政府可以优先购买房子用于拆迁安置房等,给了市场很大的想象空间。郑州目前的房价基本上还比较平稳,特别是中心城区的房价依然在高位,总体来看,郑州房价应该还有下降的空间。这次郑州出台的政策效果会有多大值得观察。

对二手房刺激作用不小

21世纪不动产郑州区域连锁中心总监王宇飞认为,政府对二手房交易的营业税和个人所得税市、区财政所得部分进行全额补贴,对购房者有很大的诱惑力,因为这部分税费还是比较大的,如一套40万元的二手房交易,这两部分税就占了3万多元,对购房者来说节省了不少。有利于二手房市场的活跃,特别是对于有些确实需要买房者来说,在看着郑州出台措施后,估计就会买房了。

给您算笔账

买80平方米、30万元的二手房,可以省税2.25万元

如果市民购买一套80平方米的普通二手房,房价合计为30万元,实行新的规定后,如果使用公积金贷款,首付款只需要9万元就可以贷款买房,剩余的21万元贷款年限可以长达30年,而此前首付需要12万元、贷款年限只有20年。同时,目前二手房交易中144平方米以下、不满5年者,需要缴纳的营业税税率为5.5%,市、区财政收入各占50%;个人所得税税率为1%,其中归市、区两级财政的收入占比分别为20%。在实行新的规定前,需要缴纳营业税1.65万元(30×5.5%),需要缴纳个人所得税3000元(300000×1%),实施新政后,缴纳的1.65万元营业税随后又补贴返还给购房者,缴纳的个人所得税中1200元(3000×40%)也给予返还。如果再加上契税也从2%下调到1%,这一项也省下3000元。这就是说,在郑州房产新政实施后,购房总价为30万元的二手房,仅这三项税收就可以省下2.25万元。

府出面协调解决企业面临的资金链断裂等困难。

利好之四:缓缴行政事业性收费和政府性基金。对房地产开发和交易环节的行政事业性收费和经营服务性收费进行一次全面清理,没有政策规定的坚决取消。对城中村改造、旧城改造和保障性住房项目,城市基础设施配套费等行政事业性收费和劳保基金、墙改基金等政府性基金,在开发企业作出缓缴书面承诺后,延缓至办理商品房预售许可证时收取。

解读:据悉,仅此一项我市缓缴费用就高达25亿元。据了解,目前开发商房地产开发交易的过程中,每平方米地价需要缴纳三四百元,这部分费用缓缴,可有效缓解企业短期资金压力问题。

利好之五:加快消化存量商品住房,市、区政府根据城市建设和住房保障需要,优先购买市场上符合条件的已建或在建商品房作为拆迁安置住房、限价商品住房和保障性住房。

解读:对于郑州日益增多的空置商品房,政府出钱购买,可减少存量商品房的数量。

郑煤集团东风电厂全力创建节约型企业

郑煤集团东风电厂深入贯彻落实科学发展观,坚持以人为本,狠抓落实,精细管理,从严从细制定、健全、完善各项管理制度,建立起责权分明、全程监控、严抓细管、运转流畅的企业经营管理体系,将工作目标进行量化分解,细化到班组,落实到个人,形成横到边、纵到底、相互管理、相互监督的工作网络,全面提升企业精细化、科学化、规范化的管理水平。

全厂上下大力开展创建“节约型企业、节约型部门、节约型班组”为主题的节能降耗活动,在成本挖潜上狠下功夫,从节约一滴水、一度电、一克煤等细微之处入手,从多发一度电、多创一元钱做起,层层抓好小指标控制,积极开展“修、节、创”活动,掀起修旧利废高潮,杜绝“滴、漏、跑、冒”现象,倡导厉行节约、文明生产的好风尚。宋占福